

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**  
**UFFICIO FALLIMENTI**

**FALLIMENTO DI**

**n.8 Reg. Fall. 2016**

**RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE**  
**IN OSSEQUIO AL PROVVEDIMENTO DEL GD IN DATA 09/01/2023**  
**PER LA PREDISPOSIZIONE DI UN SOLO LOTTO DI VENDITA**

**GIUDICE DELEGATO**

**Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO**

**CURATORE**

**Avv. Davide LIUNI**

**Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Ing. Giovanni CELLIE**

ORDINE DEGLI INGEGNERI BRINDISI N.716  
ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI BRINDISI N.1699  
Studio: Via T.so Campanella, 34 - 72017 OSTUNI (BR)  
Tel/fax 0831 301758 - 339 4578109  
gcellie@outlook.com - cellie.giovanni@ingpec.eu

Della presente Relazione Tecnica di Perizia Giudiziale  
fanno parte gli allegati dal n.1 al n.10.

**SOMMARIO**

SOMMARIO .....	2
PREMESSA .....	13
LOTTO 1 .....	15
RELAZIONE TIPO EDIFICIO A - IMMOBILI DAL N.1 AL N.15.....	15
LOCALI DEPOSITO/CANTINOLA.....	15
UBICATI AL PIANO PRIMO INTERRATO DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN BRINDISI (BR), QUARTIERE COMMENDA, CON ACCESSO DALLA VIA DALMAZIA n.33 .....	15
1. DESCRIZIONE DELLA ZONA .....	15
2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO .....	15
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	17
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	17
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	17
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	18
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	19
6.1 Attuali proprietari.....	19
6.2 Precedenti proprietari .....	19
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....	19
7.1. Pratiche edilizie.....	19
7.2. Situazione urbanistica.....	20
8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	20
8.1 Metodologia estimativa .....	20
EDIFICIO A - IMMOBILE 1 .....	22
Piena proprietà del.....	22
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	22
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33 .....	22
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 26, CATEGORIA C/2).....	22
9 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	22
9.1 Descrizione sintetica .....	22
9.2 Identificazione catastale.....	22
9.3 Coerenze .....	23
10 GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	23
10.1. Conformità edilizia.....	23
10.2. Conformità catastale.....	23
10.3. Conformità urbanistica .....	23

11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	23
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	24
EDIFICIO A – IMMOBILE 2 .....	25
Piena proprietà del.....	25
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	25
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33 .....	25
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 27, CATEGORIA C/2) .....	25
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	25
9.1 Descrizione sintetica .....	25
9.2 Identificazione catastale.....	25
9.3 Coerenze .....	26
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	26
10.1. Conformità edilizia.....	26
10.2. Conformità catastale.....	26
10.3. Conformità urbanistica .....	26
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	26
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	28
EDIFICIO A – IMMOBILE 3 .....	28
Piena proprietà del.....	28
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	28
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33 .....	28
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 30, CATEGORIA C/2) .....	28
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	28
9.1 Descrizione sintetica .....	28
9.2 Identificazione catastale.....	29
9.3 Coerenze .....	29
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	29
10.1. Conformità edilizia.....	29
10.2. Conformità catastale.....	30
10.3. Conformità urbanistica .....	30
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	30
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	31
EDIFICIO A – IMMOBILE 4 .....	31
Piena proprietà del.....	31
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	31
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33 .....	31
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 31, CATEGORIA C/2) .....	31

9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	31
9.1 Descrizione sintetica .....	31
9.2 Identificazione catastale .....	32
9.3 Coerenze .....	32
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	32
10.1. Conformità edilizia.....	32
10.2. Conformità catastale.....	33
10.3. Conformità urbanistica .....	33
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	33
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	34
EDIFICIO A – IMMOBILE 5 .....	35
Piena proprietà del.....	35
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	35
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33 .....	35
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 33, CATEGORIA C/2) .....	35
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	35
9.1 Descrizione sintetica .....	35
9.2 Identificazione catastale.....	35
9.3 Coerenze .....	36
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	36
10.1. Conformità edilizia.....	36
10.2. Conformità catastale.....	36
10.3. Conformità urbanistica .....	36
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	36
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	37
EDIFICIO A – IMMOBILE 6 .....	38
Piena proprietà del.....	38
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	38
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33 .....	38
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 34, CATEGORIA C/2) .....	38
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	38
9.1 Descrizione sintetica .....	38
9.2 Identificazione catastale.....	38
9.3 Coerenze .....	39
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	39
10.1. Conformità edilizia.....	39
10.2. Conformità catastale.....	39

10.3. Conformità urbanistica .....	39
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	40
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	41
EDIFICIO A – IMMOBILE 7 .....	41
Piena proprietà del .....	41
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	41
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33 .....	41
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 35, CATEGORIA C/2) .....	41
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	41
9.1 Descrizione sintetica .....	41
9.2 Identificazione catastale .....	42
9.3 Coerenze .....	42
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ .....	42
10.1. Conformità edilizia .....	42
10.2. Conformità catastale .....	43
10.3. Conformità urbanistica .....	43
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	43
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	44
EDIFICIO A – IMMOBILE 8 .....	45
Piena proprietà del .....	45
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	45
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33 .....	45
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 36, CATEGORIA C/2) .....	45
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	45
9.1 Descrizione sintetica .....	45
9.2 Identificazione catastale .....	45
9.3 Coerenze .....	46
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ .....	46
10.1. Conformità edilizia .....	46
10.2. Conformità catastale .....	46
10.3. Conformità urbanistica .....	46
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	46
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	47
EDIFICIO A – IMMOBILE 9 .....	48
Piena proprietà del .....	48
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	48
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33 .....	48

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 37, CATEGORIA C/2) .....	48
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	48
9.1 Descrizione sintetica .....	48
9.2 Identificazione catastale .....	48
9.3 Coerenze .....	49
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ .....	49
10.1. Conformità edilizia .....	49
10.2. Conformità catastale .....	49
10.3. Conformità urbanistica .....	49
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	50
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	51
EDIFICIO A – IMMOBILE 10 .....	51
Piena proprietà del .....	51
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	51
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33 .....	51
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 38, CATEGORIA C/2) .....	51
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	51
9.1 Descrizione sintetica .....	51
9.2 Identificazione catastale .....	52
9.3 Coerenze .....	52
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ .....	52
10.1. Conformità edilizia .....	52
10.2. Conformità catastale .....	53
10.3. Conformità urbanistica .....	53
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	53
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	54
EDIFICIO A – IMMOBILE 11 .....	55
Piena proprietà del .....	55
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	55
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33 .....	55
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 39, CATEGORIA C/2) .....	55
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	55
9.1 Descrizione sintetica .....	55
9.2 Identificazione catastale .....	55
9.3 Coerenze .....	56
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ .....	56
10.1. Conformità edilizia .....	56

10.2. Conformità catastale.....	56
10.3. Conformità urbanistica .....	56
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	56
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	57
EDIFICIO A – IMMOBILE 12.....	58
Piena proprietà del.....	58
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	58
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33 .....	58
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 40, CATEGORIA C/2) .....	58
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	58
9.1 Descrizione sintetica .....	58
9.2 Identificazione catastale .....	58
9.3 Coerenze .....	59
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	59
10.1. Conformità edilizia.....	59
10.2. Conformità catastale.....	59
10.3. Conformità urbanistica .....	59
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	59
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	60
EDIFICIO A – IMMOBILE 13.....	61
Piena proprietà del.....	61
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	61
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33 .....	61
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 41, CATEGORIA C/2) .....	61
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	61
9.1 Descrizione sintetica .....	61
9.2 Identificazione catastale.....	61
9.3 Coerenze .....	62
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	62
10.1. Conformità edilizia.....	62
10.2. Conformità catastale.....	62
10.3. Conformità urbanistica .....	63
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	63
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	64
EDIFICIO A – IMMOBILE 14.....	64
Piena proprietà del.....	64
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	64

Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33 .....	64
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 42, CATEGORIA C/2) .....	64
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	64
9.1 Descrizione sintetica .....	64
9.2 Identificazione catastale .....	65
9.3 Coerenze .....	65
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ .....	65
10.1. Conformità edilizia .....	65
10.2. Conformità catastale .....	66
10.3. Conformità urbanistica .....	66
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	66
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	67
EDIFICIO A – IMMOBILE 15 .....	68
Piena proprietà del .....	68
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	68
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33 .....	68
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 44, CATEGORIA C/2) .....	68
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	68
9.1 Descrizione sintetica .....	68
9.2 Identificazione catastale .....	68
9.3 Coerenze .....	69
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ .....	69
10.1. Conformità edilizia .....	69
10.2. Conformità catastale .....	69
10.3. Conformità urbanistica .....	70
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	70
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	71
LOTTO 1 .....	72
RELAZIONE TIPO EDIFICIO B - IMMOBILI DAL N.16 AL N.21 .....	72
LOCALI DEPOSITO/CANTINOLA .....	72
UBICATI AL PIANO SETTIMO (COPERTURA) DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN BRINDISI (BR), QUARTIERE COMMENDA, CON ACCESSO DALLA VIA DALMAZIA n.21 .....	72
1. DESCRIZIONE DELLA ZONA .....	72
2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO .....	73
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO .....	74
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	74
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	75

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	75
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	75
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	76
6.1 Attuali e precedenti proprietari.....	76
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....	77
7.1. Pratiche edilizie.....	77
7.2. Situazione urbanistica.....	78
8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	78
8.1 Metodologia estimativa .....	78
EDIFICIO B – IMMOBILE 16.....	80
Piena proprietà del.....	80
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	80
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.21/B .....	80
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 1494, SUB 37, CATEGORIA C/2) .....	80
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	80
9.1 Descrizione sintetica .....	80
9.2 Identificazione catastale.....	80
9.3 Coerenze .....	81
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	81
10.1. Conformità edilizia.....	81
10.2. Conformità catastale.....	81
10.3. Conformità urbanistica .....	81
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	81
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	82
EDIFICIO B – IMMOBILE 17.....	83
Piena proprietà del.....	83
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	83
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.21/B .....	83
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 1494, SUB 38, CATEGORIA C/2) .....	83
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	83
9.1 Descrizione sintetica .....	83
9.2 Identificazione catastale.....	83
9.3 Coerenze .....	84
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	84
10.1. Conformità edilizia.....	84
10.2. Conformità catastale.....	84
10.3. Conformità urbanistica .....	84

11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	84
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	85
EDIFICIO B – IMMOBILE 18.....	86
Piena proprietà del.....	86
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	86
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.21/B .....	86
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 1494, SUB 39, CATEGORIA C/2) .....	86
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	86
9.1 Descrizione sintetica .....	86
9.2 Identificazione catastale.....	86
9.3 Coerenze .....	87
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	87
10.1. Conformità edilizia.....	87
10.2. Conformità catastale.....	87
10.3. Conformità urbanistica .....	87
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	87
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	88
EDIFICIO B – IMMOBILE 19.....	89
Piena proprietà del.....	89
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	89
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.21/C .....	89
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 1494, SUB 40, CATEGORIA C/2) .....	89
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	89
9.1 Descrizione sintetica .....	89
9.2 Identificazione catastale.....	89
9.3 Coerenze .....	90
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	90
10.1. Conformità edilizia.....	90
10.2. Conformità catastale.....	90
10.3. Conformità urbanistica .....	90
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	90
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	91
EDIFICIO B – IMMOBILE 20.....	92
Piena proprietà del.....	92
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	92
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.21/C .....	92
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 1494, SUB 41, CATEGORIA C/2) .....	92

9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	92
9.1 Descrizione sintetica .....	92
9.2 Identificazione catastale .....	92
9.3 Coerenze .....	93
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	93
10.1. Conformità edilizia.....	93
10.2. Conformità catastale.....	93
10.3. Conformità urbanistica .....	93
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	93
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	94
EDIFICIO B – IMMOBILE 21.....	95
Piena proprietà del.....	95
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	95
Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.21/C .....	95
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 1494, SUB 42, CATEGORIA C/2) .....	95
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	95
9.1 Descrizione sintetica .....	95
9.2 Identificazione catastale.....	95
9.3 Coerenze .....	96
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	96
10.1. Conformità edilizia.....	96
10.2. Conformità catastale.....	96
10.3. Conformità urbanistica .....	96
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	96
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	97
LOTTO 1 .....	98
RELAZIONE TIPO EDIFICIO C - IMMOBILE N.22.....	98
Piena proprietà del.....	98
LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA .....	98
UBICATO AL PIANO INTERRATO DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN BRINDISI (BR), QUARTIERE COMMENDA, CON ACCESSO DALLA VIA TOR PISANA n.102. ....	98
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2419, SUB 86, CATEGORIA C/2) .....	98
1. DESCRIZIONE DELLA ZONA.....	98
2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO .....	99
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	99
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	100
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	100

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura...	100
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	101
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	101
6.1 Attuali proprietari.....	101
6.2 Precedenti proprietari .....	101
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....	102
7.1. Pratiche edilizie.....	102
7.2. Situazione urbanistica.....	102
8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	102
8.1 Metodologia estimativa .....	102
9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	104
9.1 Descrizione sintetica .....	104
9.2 Identificazione catastale.....	104
9.3 Coerenze .....	105
10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	105
10.1. Conformità edilizia.....	105
10.2. Conformità catastale.....	105
10.3. Conformità urbanistica .....	105
11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	105
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	106
VALUTAZIONE DI STIMA LOTTO 1 .....	107
IMMOBILI DAL N.1 AL N. 22 .....	107

## PREMESSA

Con riferimento alla procedura di fallimento in epigrafe, in data 31/08/2022 il sottoscritto CTU ing. Giovanni CELLIE, ha provveduto a depositare l'elaborato tecnico peritale individuando 22 distinti lotti di vendita, attraverso le varie unità immobiliari appartenenti alla massa attiva del fallimento di "C.T.S. – CENTER TRADE SERVICE SRL".

Nello specifico tali unità immobiliari sono costituite da 22 locali ad uso deposito "cantinole" appartenenti a tre distinti edifici residenziali di tipo condominiale, tutti ubicati nell'ambito urbano "rione Commenda" della città di Brindisi (BR), rispettivamente alla via Dalmazia, con accesso dai civici 33 e 21, ed alla via Tor Pisana, con accesso dal civico 102, di seguito elencati:

### **Edificio A sito in Brindisi alla via Dalmazia n.33 (piano interrato)**

- 1- **Foglio 54, p.lla 2361, sub 26**, cat. C/2, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 36,36;
- 2- **Foglio 54, p.lla 2361, sub 27**, cat. C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale 11 mq, rendita € 33,05;
- 3- **Foglio 54, p.lla 2361, sub 30**, cat. C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale 11 mq, rendita € 33,05;
- 4- **Foglio 54, p.lla 2361, sub 31**, cat. C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 33,05;
- 5- **Foglio 54, p.lla 2361, sub 33**, cat. C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie catastale 10 mq, rendita € 29,75;
- 6- **Foglio 54, p.lla 2361, sub 34**, cat. C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie catastale 11 mq, rendita € 29,75;
- 7- **Foglio 54, p.lla 2361, sub 35**, cat. C/2, classe 2, consistenza 8 mq, superficie catastale 9 mq, rendita € 26,44;
- 8- **Foglio 54, p.lla 2361, sub 36**, cat. C/2, classe 2, consistenza 8 mq, superficie catastale 7 mq, rendita € 26,44;
- 9- **Foglio 54, p.lla 2361, sub 37**, cat. C/2, classe 2, consistenza 8 mq, superficie catastale 10 mq, rendita € 26,44;
- 10- **Foglio 54, p.lla 2361, sub 38**, cat. C/2, classe 2, consistenza 7 mq, superficie catastale 8 mq, rendita € 23,14;
- 11- **Foglio 54, p.lla 2361, sub 39**, cat. C/2, classe 2, consistenza 7 mq, superficie catastale 8 mq, rendita € 23,14;
- 12- **Foglio 54, p.lla 2361, sub 40**, cat. C/2, classe 2, consistenza 7 mq, superficie catastale 7 mq, rendita € 23,14;
- 13- **Foglio 54, p.lla 2361, sub 41**, cat. C/2, classe 2, consistenza 8 mq, superficie catastale 10 mq, rendita € 26,44;
- 14- **Foglio 54, p.lla 2361, sub 42**, cat. C/2, classe 2, consistenza 8 mq, superficie catastale 8 mq, rendita € 26,44;
- 15- **Foglio 54, p.lla 2361, sub 44**, cat. C/2, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 39,66.

**Edificio B sito in Brindisi alla via Dalmazia n.21 (piano settimo - copertura)**

- 16- **Foglio 54, p.lla 1494, sub 37**, cat. C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 29,75;  
17- **Foglio 54, p.lla 1494, sub 38**, cat. C/2, classe 2, consistenza 5 mq, superficie catastale 6 mq, rendita € 16,53;  
18- **Foglio 54, p.lla 1494, sub 39**, cat. C/2, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 39,66;  
19- **Foglio 54, p.lla 1494, sub 40**, cat. C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 29,75;  
20- **Foglio 54, p.lla 1494, sub 41**, cat. C/2, classe 2, consistenza 5 mq, superficie catastale 6 mq, rendita € 16,53;  
21- **Foglio 54, p.lla 1494, sub 42**, cat. C/2, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 39,66.

**Edificio C sito in Brindisi alla via Tor Pisana n.102 (piano interrato)**

- 22- **Foglio 54, p.lla 2419, sub 86**, cat. C/2, classe 2, consistenza 5 mq, superficie catastale 6 mq, rendita € 16,53.

Tanto premesso, con provvedimento in data 09/01/2023, il GD Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO, ha autorizzato il Curatore Avv. Davide LIUNI, a procedere a due tentativi di vendita a lotto unico, per poi valutare all'esito degli stessi se procedere per singoli lotti. Ciò premesso, con PEC in data 10/01/2023 il Curatore ha richiesto allo scrivente CTU di predisporre la perizia individuando un lotto unico di vendita (LOTTO 1).

Allo scopo, tenuto conto che le 22 "cantinole" di che trattasi appartengono a tre distinti edifici condominiali, che per semplicità vengono individuati con le lettere "A", "B" e "C", al fine di evitare inutili ripetizioni, si ritiene utile strutturare il presente elaborato peritale riportando in una preliminare "relazione tipo" tutte le informazioni comuni agli immobili appartenenti al medesimo edificio, per poi procedere con la specifica descrizione analitica e valutazione di stima di ciascun immobile.

In ultimo si determinerà la valutazione di stima del lotto unico di vendita attraverso la sommatoria dei valori attribuiti a ciascuna unità immobiliare periziata.

# LOTTO 1

## RELAZIONE TIPO EDIFICIO A - IMMOBILI DAL N.1 AL N.15 LOCALI DEPOSITO/CANTINOLA

UBICATI AL PIANO PRIMO INTERRATO DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN BRINDISI (BR), QUARTIERE COMMENDA, CON ACCESSO DALLA VIA DALMAZIA n.33

### 1. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Tutti gli immobili dal n.1 al n.15 della presente relazione giudiziale appartengono ad un edificio (EDIFICIO A), posto in una zona semicentrale del Comune di Brindisi, capoluogo di provincia della regione Puglia, avente una popolazione residente di circa 86.053 abitanti. Detto comune è posto a nord/est rispetto al proprio territorio provinciale, in posizione prospiciente il versante adriatico della stessa regione. In particolare, esso confina con i Comuni di San Pietro Vernotico, Cellino San Marco, San Donaci, Mesagne, Latiano, San Vito dei Normanni e Carovigno, tutti appartenenti al proprio territorio provinciale. L'intero territorio comunale presenta morfologia alquanto pianeggiante e rientra nella Piana di Brindisi, caratterizzandosi per l'elevata vocazione agricola dei suoi terreni. Si trova nella parte nord-orientale della pianura salentina, a circa 40 km dalla Valle d'Itria e quindi dalle prime propaggini delle basse Murge.

La zona di che trattasi è dotata dei principali servizi pubblici e opere infrastrutturali varie; con traffico scorrevole.

#### Collegamenti:

- aeroporto distante 4,70 km circa (presente nel versante periferico della città, a nord/ovest)	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autobus a livello urbano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autostrada distante: 125,00 Km circa (A14-Bari) 123,00 Km circa (A14-Taranto)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- ferrovia distante 1,00 km (presente nel centro urbano)	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- filobus	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- metropolitana	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porto nelle immediate vicinanze dell'immobile	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- superstrada distante: circa 2 km (SS379 BA-LE)	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- tram	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### 2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

I locali cantinola/deposito costituenti gli immobili dal n.1 al n.15 della presente relazione giudiziale sono tutti ubicati al piano primo interrato di un edificio residenziale condominiale, sito in Brindisi (BR) al quartiere "Commenda", con

accesso dalla Via Dalmazia n.33. Trattasi di un fabbricato della tipologia edilizia di "casa in linea" costituito da due livelli interrati ad uso deposito/garage e da sette piani soprastanti adibiti a civili abitazioni/uffici, con quattro immobili per piano.

L'edificio nel suo complesso è costituito da un sistema strutturale intelaiato con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e con sistema di orizzontamento a mezzo di solai piani in latero - cemento. Le chiusure verticali esterne dell'edificio sono costituite da murature del tipo in tufo e/o blocchi di cemento e/o laterizio. I paramenti murari all'esterno del fabbricato sono intonacati a civile e tinteggiati di colore beige.

***Ripresa fotografica esterna del fabbricato dalla pubblica Via Dalmazia.***



***Portone di accesso al fabbricato dal civico 33 della Via Dalmazia.***



L'accesso al piano primo interrato del fabbricato avviene unicamente dal vano scala condominiale. In detto livello di piano sono presenti due distinti connettivi a corridoio di uso comune, ciascuno dotato di porta in legno del tipo a battente, da cui trovano accesso le singole cantinole.

***Vano scala condominiale di accesso al primo piano interrato del fabbricato.***



***Connettivo di uso comune per l'accesso alle cantinole al primo piano interrato.***



### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Gli immobili dal n.1 al n.15 sono tutti nella piena disponibilità della curatela del fallimento della società \_\_\_\_\_, quale proprietaria esclusiva delle medesime unità immobiliari.

Occorre precisare che per l'ottenimento dell'accesso alle varie unità immobiliari, che nei sopralluoghi effettuati in data 28/05/2019 risultavano chiuse ed inaccessibili, lo scrivente dopo aver affisso appositi cartelli di avviso sia nell'androne e sia su ciascuna porta di accesso, non avendo ottenuto alcun riscontro, a seguito di richiesta di autorizzazione all'accesso forzoso inviata in data 04/05/2021, il GD con provvedimento in data 20/07/2021, "*Vista l'istanza del ctu e il parere del curatore, Autorizza l'accesso forzoso con l'ausilio di un fabbro.*". Successivamente lo scrivente ha nuovamente affisso l'avviso per l'effettuazione del sopralluogo a farsi per il giorno 03/09/2021, comunicando a chi ne avesse l'eventuale possesso che in detta data si sarebbe espletato l'accesso forzoso, con l'assistenza di un fabbro per la sostituzione delle serrature, come da autorizzazione del GD. A seguito di detto avviso il sottoscritto è stato contattato per le vie brevi dal \_\_\_\_\_, il quale ha dichiarato di essere in possesso delle chiavi e si è reso disponibile a consentire l'accesso alle cantinole.

Al riguardo, in occasione del suddetto sopralluogo il \_\_\_\_\_ ha dichiarato a verbale: "*di essere in possesso delle chiavi di accesso delle cantinole quale dipendente della \_\_\_\_\_ all'epoca del completamento dei lavori di costruzione del fabbricato condominiale.*" e di rendersi "*disponibile a consentire l'accesso alle varie unità immobiliari mantenendo temporaneamente la custodia, in attesa di eventuali richieste da parte del curatore del fallimento.*"; si è proceduto quindi all'espletamento dei rilievi metrico architettonici e fotografici di tutte le cantinole appartenenti a detto edificio (*si veda [l'Allegato 1: IMMOBILI 1-15 Verbale di sopralluogo tecnico](#)*).

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dall'esame dell'accertamento ipotecario (aggiornamento 01/08/2022), espletato per conto dello scrivente CTU dalla OMNIA SERVIZI con sede in Brindisi, con riferimento ai beni immobili dal n.1 al n.15 appartenenti al presente lotto di vendita (*si veda [l'Allegato 2a: IMMOBILI da 1 a 15 - Indagini ipotecarie](#)*), è emerso quanto segue:

#### **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: Nessuna.**

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

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

### **4.2.1. Iscrizioni:**

- **Ipoteca legale iscritta a Brindisi ai numeri 18627/3515 in data 05/10/2009**, giusta atto amministrativo emesso in data 09/09/2009, repertorio n.4313/14, a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, al \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_.

Importo ipoteca: € 353.621,76;

Importo capitale: € 176.810,88;

Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati in funzione del valore di vendita dell'immobile oggetto di trasferimento con decreto e del valore dell'ipoteca, comunque di importo non inferiore ad € 299,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 40,00 per tassa ipotecaria (si veda [l'Allegato 2b: Nota di trascrizione ipoteca legale](#));

### **4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento**

**Sentenza dichiarativa di Fallimento** n.9/2016, emessa dal Tribunale di Bari in data 18/01/2016, repertorio n.467/2015, trascritta a Bari in data 29/04/2016, al n.6456 registro generale e n.4997 registro particolare, a favore della massa dei creditori del fallimento n. 8 Reg. Fall. 2016 della società \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, al \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_ ([si veda l'Allegato 2c: Nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento](#)).

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**

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

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**

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

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

Le unità immobiliari dal n.1 al n.15, come già detto innanzi, appartengono ad un edificio di tipo condominiale, pertanto le stesse sono assoggettate in quota proporzionale alle spese condominiali per la gestione ordinaria e straordinaria del medesimo edificio.

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

Infine, per quanto attiene le dotazioni condominiali, oltre alle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 CC, si rimanda a quanto stabilito dal "Regolamento di Condominio" del complesso edilizio a cui appartengono le cantinole di che trattasi, con le relative tabelle millesimali, fornito dall'amministratore pro tempore del condominio (si veda [l'Allegato 3a: IMMOBILI 1 - 15 Edificio Via Dalmazia n.33 - Regolamento di condominio e Tabelle millesimali](#)).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **6.1 Attuali proprietari**

Dall'indagine espletata dallo scrivente CTU è emerso che i locali ad uso deposito dal n.1 al n.15 allo stato attuale sono di proprietà esclusiva della società con sede in \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, in virtù di decreto di trasferimento immobili a rogito del Tribunale di Ancona in data 23/12/2005, repertorio n.3092, trascritto in data 18/01/2006, registro particolare n.810, registro generale n.1132, contro la società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_.

### **6.2 Precedenti proprietari**

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1 fino al 23/12/2005, in virtù di atto pubblico del 11/10/1988 a rogito del Notaio R. STACCIO, sede Ancona, repertorio n.107655, contro la società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, quest'ultima proprietaria dei presenti immobili a partire dall'impianto meccanografico e sino al 11/10/1988.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

### **7.1. Pratiche edilizie**

All'esito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi, è emerso che l'organismo edilizio a cui appartengono le presenti unità immobiliari fa parte di un Piano di Lottizzazione presentato dalla società VINICOLA ITALIANA NATURALI ACCURATE LAVORAZIONI "VINAL" SpA ed è indicato nella planimetria generale del medesimo piano con la lettera "F2"; tale PdL prevedeva la realizzazione di diversi complessi edilizi da destinare a residenze, uffici, albergo e cinema, su un'area complessiva di 29.390 mq (si veda [l'Allegato 4a: IMMOBILI 1-](#)

22 – Planimetria generale Piano di Lottizzazione).

Ciò premesso, con riferimento al fabbricato F2 di cui al suddetto Piano di lottizzazione a cui appartengono tutte le cantinole dal n.1 al n.15, agli atti dell'UTC sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione edilizia rilasciata in data 04/07/1978**, Pratica edilizia n.5 del 07/07/1977 intestata a VINAL SpA;

-**Concessione edilizia in variante rilasciata in data 26/04/1983**, Pratica edilizia n.36 del 05/03/1983 intestata a IMMOBILIARE BRINDISI SpA inerente la "Variante distributiva ai lotti F1 – F2 – F3 della lottizzazione "Vinal" in corso di realizzazione in Brindisi in Via Dalmazia" (*si veda [l'Allegato 4b: IMMOBILI 1-15 - Concessione edilizia in variante, pratica edilizia n.36/1983](#)*).

Infine, con riferimento al medesimo edificio F2 il Sindaco pro tempore del Comune di Brindisi ha rilasciato il **Permesso di agibilità ed abitabilità in data 05/05/1984** (*si veda [l'Allegato 4c: IMMOBILI 1-15 Certificato di agibilità in data 05/05/1984](#)*).

## 7.2. Situazione urbanistica

• **PRG – Piano Regolatore Generale** vigente, il fabbricato condominiale a cui appartengono tutte le cantinole dal n.1 al n.15 ricade in area tipizzata "B2 – di completamento PdZ e/o SUE approvati".

## 8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

### 8.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione delle unità immobiliari, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** delle stesse, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica, onde individuare il più corretto metodo di stima.

I depositi "cantinola" oggetto di indagine non appartengono ad una tipologia di beni dei quali sussiste un ricorrente mercato di compravendita. Tali unità immobiliari generalmente costituiscono pertinenza dei beni principali: le "unità abitative". Infatti, nella normale casistica la determinazione della superficie commerciale, avviene sommando alla superficie lorda dell'appartamento, la superficie del vano accessorio opportunamente omogeneizzato con l'ausilio di un coefficiente numerico desumibile dall'allegato C al DPR 138/1998, che nel caso di che trattasi equivale a 0,25 (*si veda [l'Allegato 5: Allegato "C" – DPR 138/1998](#)*).

Se ne deduce che il valore di mercato per la valutazione di stima delle cantinole oggetto di perizia, sarà pari al 25% del valore di mercato degli appartamenti dell'edificio condominiale a cui esse appartengono.

Detti depositi/cantinole ad oggi potrebbero rivelarsi di elevato interesse dapprima per i proprietari delle medesime abitazioni ubicate all'interno dello stesso edificio condominiale e, in secondo luogo, per terzi.

Premesso quanto innanzi, tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, quello che risulta più adeguato alla determinazione del **più probabile valore di mercato del bene in questione**, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale, desunta come poc'anzi detto. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Tutto quanto innanzi premesso e considerato, ai fini dell'individuazione del Valore Ordinario di Mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio facendo riferimento ai dati inerenti l'uso residenziale. Al riguardo, con riferimento alla tipologia edilizia di abitazioni civili aventi stato di conservazione NORMALE, l'OMI riporta il valore minimo pari ad € 1.300,00 per metro quadrato di superficie lorda, ed il valore massimo pari ad € 1.500,00 per metro quadrato di superficie lorda, ovvero per un valore medio ordinario unitario pari ad € 1.400,00 per metro quadrato di superficie lorda ([\*si veda l'Allegato 6: Quotazioni OMI, Brindisi, zona C1, destinazione residenziale, Anno 2022, Semestre 2\*](#)).

Il suddetto valore ordinario unitario di €/mq 1.400,00 risulta in linea con quanto emerso attraverso l'indagine diretta del mercato immobiliare locale, svolta attraverso l'intervista a professionisti ed agenzie immobiliari operanti nel settore, pertanto lo si assume quale valore di riferimento per la presente valutazione di stima. A tale valore si dovranno apportare le eventuali aggiunte e/o detrazioni in considerazione delle specifiche caratteristiche intrinseche e stato di conservazione di ciascuna unità immobiliare.

**EDIFICIO A - IMMOBILE 1**  
**Piena proprietà del**  
**LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA**

**Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33**

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 26, CATEGORIA C/2)

**9 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

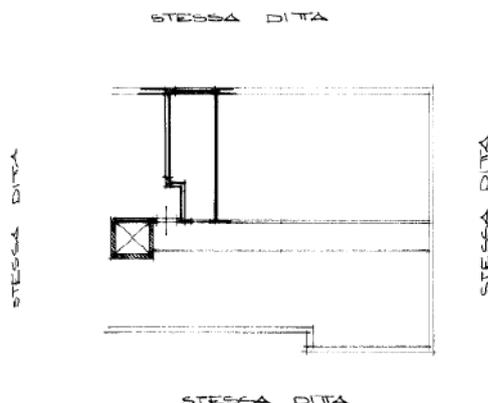
**9.1 Descrizione sintetica**

**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano primo interrato di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.33. Il locale presenta **superficie lorda pari a 10,17 mq** e **superficie utile di 8,66 mq**, con altezza netta interna di 2,91 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 2,54 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda l'[Allegato 7a: IMMOBILI DA N.1 A N.15 - Elaborati grafici](#) e l'[Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO A - IMMOBILE 1 Foto da n.7 a n.10](#)*).

**9.2 Identificazione catastale**

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 2361, sub 26**, categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 36,36, indirizzo catastale Via Dalmazia n.33, piano S1, interno 1, scala F2, intestato a \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, dati derivanti da variazione del 23/02/2015 protocollo n.BR0039307, in atti dal 23/02/2015 G.A.F. codifica piani incoerente (n.26508.1/2015) (*si veda l'[Allegato 9a: IMMOBILE 1 - Atti catastali](#)*).

**Planimetria catastale**



### **9.3 Coerenze**

Il locale deposito costituente L'IMMOBILE 1 confina a sud con il locale deposito adiacente (sub 27), ad ovest con lo spazio di connettivo condominiale da cui avviene l'accesso, a nord con il vano scala condominiale e ad est con la particella 2122, salvo altri.

## **10 GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **10.1. Conformità edilizia**

Nessuna difformità.

Il presente IMMOBILE 1 risulta **conforme** agli elaborati grafici di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dell'UTC di Brindisi, ovvero alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.36 del 26/04/1983, in variante alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.5/1978 ([\*si veda \*\*'Allegato 4b: Concessione edilizia in variante, pratica edilizia n.36/1983\*\*\*](#)). Per tale unità immobiliare risulta rilasciato il Permesso di agibilità ed abitabilità in data 05/05/1984, inerente l'intero edificio ([\*si veda \*\*'Allegato 4c: Certificato di agibilità in data 05/05/1984\*\*\*](#)).

### **10.2. Conformità catastale**

Nessuna difformità.

### **10.3. Conformità urbanistica**

Nessuna difformità.

## **11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 1 presenta superficie lorda pari a 10,17 mq e superficie utile di 8,66 mq, con altezza netta interna di 2,91 m.

L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimento in marmette di graniglia di colore grigio chiaro e bianco (formato 35 cm x 35 cm) disposte ortogonalmente, privo di battiscopa, paramenti murari e superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. L'unità immobiliare è dotata di una porta di ingresso del tipo ad un'anta a battente in legno, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglia del tipo in ottone e di una finestra alta di forma rettangolare (dimensioni 150 cm x 50 cm, altezza da terra 180 cm) posta sulla parete di fondo, avente serramento con telaio in alluminio anticorrosione ed apertura del tipo a vasistas. Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico sotto traccia non a norma, vista l'epoca di realizzazione, privo di contatore

Foto interna dell'IMMOBILE 1



autonomo ma collegato al vano scala condominiale, con un solo punto luce e con interruttori e prese (con scatola stagna) in materiale plastico di colore beige. Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione.

**Nota:** con riferimento agli oggetti attualmente presenti nella cantinola, come evincibile dall'immagine fotografica, gli stessi appartengono al \_\_\_\_\_, attualmente nel possesso della cantinola. Tali oggetti dovranno essere rimossi a cura del medesimo possessore all'esito della vendita giudiziaria.

## 12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) di ordinarietà della "cantinola", a parere dello scrivente si può assumere il **valore venale unitario dell'appartamento tipo** coincidente con il valore ordinario unitario, ovvero pari ad **€/mq 1.400,00**.

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente**

**IMMOBILE 1**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.400,00, e la superficie totale commerciale<sup>1</sup> di 2,54 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE1} = \text{€}/\text{mq} 1.400,00 \times \text{mq} 2,54 = \text{€}3.556,00$$

**EDIFICIO A – IMMOBILE 2**  
**Piena proprietà del**  
**LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA**

**Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33**

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 27, CATEGORIA C/2)

## 9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

### 9.1 Descrizione sintetica

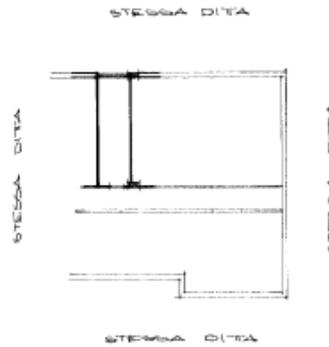
**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano primo interrato di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.33. Il locale presenta **superficie lorda pari a 10,73 mq** e **superficie utile di 9,58 mq**, con altezza netta interna di 2,91 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 2,68 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda l'Allegato 7a: IMMOBILI DA N.1 A N.15 - Elaborati grafici e l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO A – IMMOBILE 2 Foto da n.11 a n.14*).

### 9.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 2361, sub 27**, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita € 33,05, indirizzo catastale Via Dalmazia n.33, piano S1, interno 2, scala F2, intestato a \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, dati derivanti da variazione del 23/02/2015 protocollo n.BR0039309, in atti dal 23/02/2015 G.A.F. codifica piani incoerente (n.26510.1/2015) (*si veda l'Allegato 9b: IMMOBILE 2 - Atti catastali*).

<sup>1</sup> Avendo omogeneizzato, rapportando al 25% la superficie della cantinola quale superficie accessoria di una unità abitativa tipo.

### **Planimetria catastale**



### **9.3 Coerenze**

Il locale deposito costituente L'IMMOBILE 2 confina a sud ed a nord con locali deposito adiacenti (rispettivamente sub 28 e sub 26), ad ovest con lo spazio di connettivo condominiale da cui avviene l'accesso e ad est con la particella 2122, salvo altri.

## **10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **10.1. Conformità edilizia**

Nessuna difformità.

Il presente IMMOBILE 2 risulta **conforme** agli elaborati grafici di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dell'UTC di Brindisi, ovvero alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.36 del 26/04/1983, in variante alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.5/1978 ([si veda 'Allegato 4b: Concessione edilizia in variante, pratica edilizia n.36/1983](#)). Per tale unità immobiliare risulta rilasciato il Permesso di agibilità ed abitabilità in data 05/05/1984, inerente l'intero edificio ([si veda 'Allegato 4c: Certificato di agibilità in data 05/05/1984](#)).

### **10.2. Conformità catastale**

Nessuna difformità.

### **10.3. Conformità urbanistica**

Nessuna difformità.

## **11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

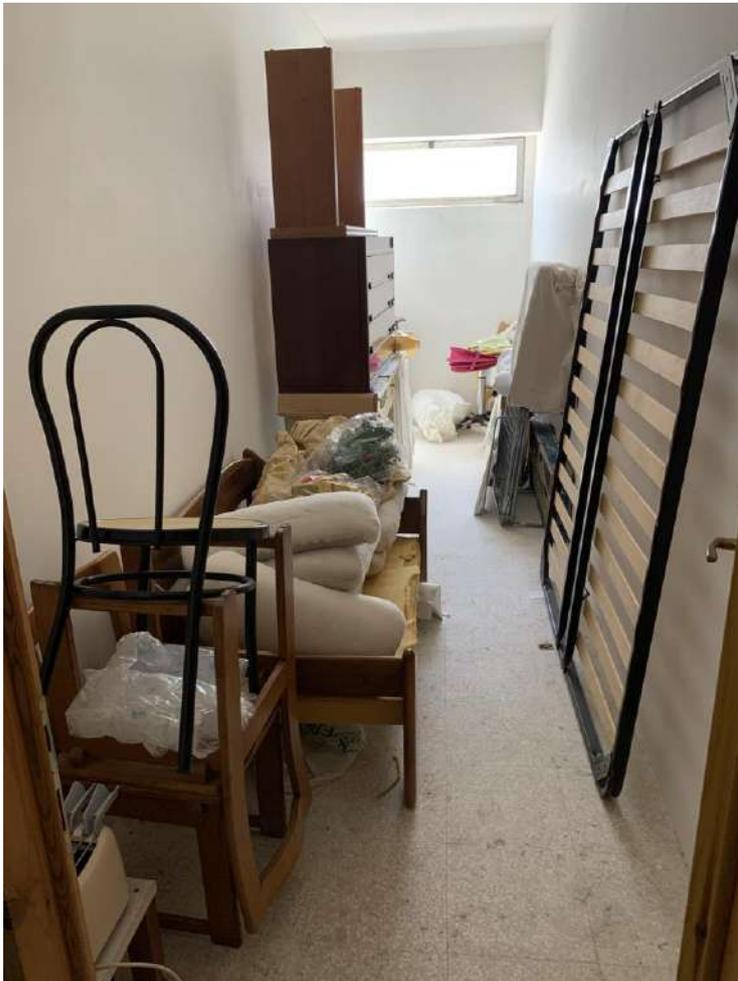
La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 2 presenta superficie lorda pari a 10,73 mq e superficie utile di 9,58 mq, con altezza netta interna di 2,91 m.

L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimento in marmette di graniglia di colore grigio chiaro e bianco (formato 35 cm x 35 cm) disposte ortogonalmente, privo di battiscopa, paramenti murari e superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco.

L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimento in marmette di graniglia di colore grigio chiaro e bianco (formato 35 cm x 35 cm) disposte ortogonalmente, privo di battiscopa, paramenti murari e superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco.

L'unità immobiliare è dotata di una porta di ingresso del tipo ad un'anta a battente in legno, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglia del tipo in ottone e di una finestra alta di forma rettangolare (dimensioni 150 cm x 50 cm, altezza da terra 180 cm) posta sulla parete di fondo, avente serramento con telaio in alluminio anticorodal ed apertura del tipo a vasistas.

**Foto interna dell'IMMOBILE 2**



Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico sotto traccia non a norma, vista l'epoca di realizzazione, privo di contatore autonomo ma collegato al vano scala condominiale, con un solo punto luce e con interruttori e prese (con scatola stagna) in materiale plastico di colore beige.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione.

**Nota:** con riferimento agli oggetti attualmente presenti nella cantinola, come

evincibile dall'immagine fotografica, gli stessi appartengono al \_\_\_\_\_, attualmente nel possesso della cantinola. Tali oggetti dovranno essere rimossi a cura del medesimo possessore all'esito della vendita giudiziaria.

## 12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) di ordinarietà della "cantinola", a parere dello scrivente si può assumere il **valore venale unitario dell'appartamento tipo** coincidente con il valore ordinario unitario, ovvero pari ad **€/mq 1.400,00**.

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 2**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.400,00, e la superficie totale commerciale<sup>2</sup> di 2,68 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE2} = \text{€/mq } 1.400,00 \times \text{mq } 2,68 = \text{€}3.752,00$$

### EDIFICIO A – IMMOBILE 3 Piena proprietà del LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA

Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 30, CATEGORIA C/2)

## 9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

### 9.1 Descrizione sintetica

**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano primo interrato di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.33. Il locale presenta **superficie lorda pari a 13,14 mq** e **superficie utile di 11,59 mq**, con altezza netta interna di 2,91 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 3,29 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari

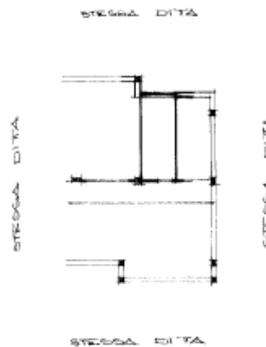
<sup>2</sup> Avendo omogeneizzato, rapportando al 25% la superficie della cantinola quale superficie accessoria di una unità abitativa tipo.

al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda l'Allegato 7a: IMMOBILI DA N.1 A N.15 - Elaborati grafici e l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO A – IMMOBILE 3 Foto da n.15 a n.18*).

## 9.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 2361, sub 30**, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita € 33,05, indirizzo catastale Via Dalmazia n.33, piano S1, interno 5, scala F2, intestato a \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, dati derivanti da variazione del 23/02/2015 protocollo n.BR0039317, in atti dal 23/02/2015 G.A.F. codifica piani incoerente (n.26516.1/2015) (*si veda l'Allegato 9c: IMMOBILE 3 - Atti catastali*).

### Planimetria catastale



## 9.3 Coerenze

Il locale deposito costituente L'IMMOBILE 3 confina a sud ed a nord con locali deposito adiacenti (rispettivamente sub 31 e sub 29), ad ovest con lo spazio di connettivo condominiale da cui avviene l'accesso e ad est con la particella 2122, salvo altri.

## 10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 10.1. Conformità edilizia

Il presente IMMOBILE 3 presenta una **lievissima quanto trascurabile difformità** rispetto all'elaborato grafico di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dell'UTC di Brindisi, ovvero alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.36 del 26/04/1983, in variante alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.5/1978. In particolare l'immobile di che trattasi risulta avere una profondità di circa 90 cm inferiore rispetto a quella assentita (*si veda l'Allegato 4b: Concessione*

edilizia in variante, pratica edilizia n.36/1983). Per tale unità immobiliare risulta rilasciato il Permesso di agibilità ed abitabilità in data 05/05/1984, inerente l'intero edificio (*si veda l'Allegato 4c: Certificato di agibilità in data 05/05/1984*).

### **10.2. Conformità catastale**

Nessuna difformità.

### **10.3. Conformità urbanistica**

Nessuna difformità.

## **11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 3 presenta superficie lorda pari a 11,59 mq e superficie utile di 13,14mq, con altezza netta interna di 2,91 m.

L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimento in marmette di graniglia di colore grigio chiaro e bianco (formato 35 cm x 35 cm) disposte ortogonalmente, privo di battiscopa, paramenti murari e superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. L'unità immobiliare è dotata di una porta di ingresso del tipo ad un'anta a battente in legno, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con sovrapposto chiavistello metallico di chiusura dotato di lucchetto.

**Foto interna dell'IMMOBILE 3**



È altresì presente una finestra alta di forma rettangolare (dimensioni 150 cm x 50 cm, altezza da terra 240 cm) posta sulla parete di fondo, avente serramento con telaio in alluminio anticorrosione ed apertura del tipo a vasistas.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico sotto traccia non a norma, vista l'epoca di realizzazione, privo di contatore autonomo ma collegato al vano scala condominiale, con un solo punto luce e con interruttori e prese (con scatola stagna) in materiale plastico di colore beige.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così

come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione.

**Nota:** con riferimento agli oggetti attualmente presenti nella cantinola, come evincibile dall'immagine fotografica, gli stessi appartengono al \_\_\_\_\_, attualmente nel possesso della cantinola. Tali oggetti dovranno essere rimossi a cura del medesimo possessore all'esito della vendita giudiziaria.

## 12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) di ordinarietà della "cantinola", a parere dello scrivente si può assumere il **valore venale unitario dell'appartamento tipo** coincidente con il valore ordinario unitario, ovvero pari ad **€/mq 1.400,00**.

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 3**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.400,00, e la superficie totale commerciale<sup>3</sup> di 3,29 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE3} = \text{€/mq } 1.400,00 \times \text{mq } 3,29 = \text{€ } 4.606,00$$

### EDIFICIO A – IMMOBILE 4 Piena proprietà del LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 31, CATEGORIA C/2)

## 9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

### 9.1 Descrizione sintetica

**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano primo interrato di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.33. Il locale presenta **superficie lorda pari a 13,28 mq** e **superficie utile di 10,98 mq**, con

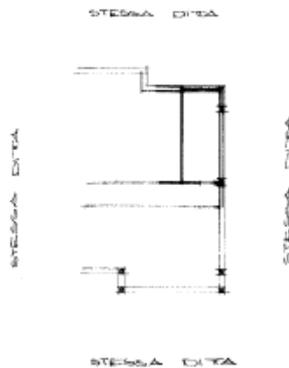
<sup>3</sup> Avendo omogeneizzato, rapportando al 25% la superficie della cantinola quale superficie accessoria di una unità abitativa tipo.

altezza netta interna di 2,91 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 3,32 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda l'Allegato 7a: IMMOBILI DA N.1 A N.15 - Elaborati grafici e l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO A – IMMOBILE 4 Foto da n.19 a n.21*).

## 9.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 2361, sub 31**, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 33,05, indirizzo catastale Via Dalmazia n.33, piano S1, interno 6, scala F2, intestato a \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, dati derivanti da variazione del 23/02/2015 protocollo n.BR0039317, in atti dal 23/02/2015 G.A.F. codifica piani incoerente (n.26517.1/2015) (*si veda l'Allegato 9d: IMMOBILE 4 - Atti catastali*).

### Planimetria catastale



## 9.3 Coerenze

Il locale deposito costituente L'IMMOBILE 4 confina a sud e ad est con la particella 2122, ad ovest con lo spazio di connettivo condominiale da cui avviene l'accesso e a nord con il locale deposito adiacente (sub 30), salvo altri.

## 10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 10.1. Conformità edilizia

Il presente IMMOBILE 4 presenta una **lievissima quanto trascurabile difformità** rispetto all'elaborato grafico di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dell'UTC di Brindisi, ovvero alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.36 del 26/04/1983, in variante alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.5/1978. In particolare l'immobile di che trattasi risulta avere una profondità di circa

90 cm inferiore rispetto a quella assentita (*si veda [l'Allegato 4b: Concessione edilizia in variante, pratica edilizia n.36/1983](#)*). Per tale unità immobiliare risulta rilasciato il Permesso di agibilità ed abitabilità in data 05/05/1984, inerente l'intero edificio (*si veda [l'Allegato 4c: Certificato di agibilità in data 05/05/1984](#)*).

## 10.2. Conformità catastale

Nessuna difformità.

## 10.3. Conformità urbanistica

Nessuna difformità.

## 11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 4 presenta superficie lorda pari a 13,28 mq e superficie utile di 10,98mq, con altezza netta interna di 2,91 m.

Foto interna dell'IMMOBILE 4



L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimento in marmette di graniglia di colore grigio chiaro e bianco (formato 35 cm x 35 cm) disposte ortogonalmente, privo di battiscopa, paramenti murari e superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco, ad eccezione delle murature laterali che risultano tinteggiate rispettivamente di colore celeste e rosa. L'unità immobiliare è dotata di una porta di ingresso del tipo ad un'anta a battente in legno, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglia del tipo in ottone.

È altresì presente una finestra alta di forma rettangolare (dimensioni 150 cm x 50 cm, altezza da terra 240 cm) posta sulla parete di fondo, avente serramento con

telaio in alluminio anticorodal ed apertura del tipo a vasistas.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico sotto traccia non a norma, vista l'epoca di realizzazione, privo di contatore autonomo ma collegato al vano scala condominiale, con un solo punto luce e con interruttori e prese (con scatola stagna) in materiale plastico di colore beige.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione.

**Nota:** con riferimento agli elementi di arredo attualmente presenti nella cantinola, come evincibile dall'immagine fotografica, gli stessi appartengono al \_\_\_\_\_, attualmente nel possesso della cantinola. Tali arredi dovranno essere rimossi a cura del medesimo possessore all'esito della vendita giudiziaria.

## **12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) di ordinarietà della "cantinola", a parere dello scrivente si può assumere il **valore venale unitario dell'appartamento tipo** coincidente con il valore ordinario unitario, ovvero pari ad **€/mq 1.400,00**.

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 4**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.400,00, e la superficie totale commerciale<sup>4</sup> di 3,32 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE4} = €/mq 1.400,00 \times mq 3,32 = €4.648,00$$

---

<sup>4</sup> Avendo omogeneizzato, rapportando al 25% la superficie della cantinola quale superficie accessoria di una unità abitativa tipo.

**EDIFICIO A – IMMOBILE 5**  
**Piena proprietà del**  
**LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA**

**Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33**

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 33, CATEGORIA C/2)

**9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

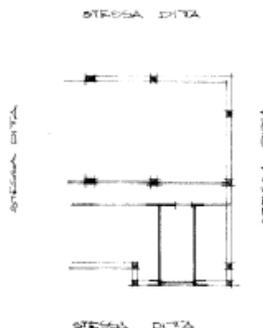
**9.1 Descrizione sintetica**

**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano primo interrato di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.33. Il locale presenta **superficie lorda pari a 8,79 mq** e **superficie utile di 7,42 mq**, con altezza netta interna di 2,91 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 2,20 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda [l'Allegato 7a: IMMOBILI DA N.1 A N.15 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO A – IMMOBILE 5 Foto da n.22 a n.24](#)*).

**9.2 Identificazione catastale**

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 2361, sub 33**, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita € 29,75, indirizzo catastale Via Dalmazia n.33, piano S1, interno 8, scala F2, intestato a C.T.S. S.R.L. con sede in NOICATTARO, cf 03710100722, proprietà per 1/1, dati derivanti da variazione del 23/02/2015 protocollo n.BR0039332, in atti dal 23/02/2015 G.A.F. codifica piani incoerente (n.26521.1/2015) (*si veda [l'Allegato 9e: IMMOBILE 5 - Atti catastali](#)*).

**Planimetria catastale**



### **9.3 Coerenze**

Il locale deposito costituente L'IMMOBILE 5 confina a sud e a nord con locali deposito adiacenti (rispettivamente sub 32 e sub 34), ad est con lo spazio di connettivo condominiale da cui avviene l'accesso e ad ovest con la particella 2123, salvo altri.

## **10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **10.1. Conformità edilizia**

Nessuna difformità.

Il presente IMMOBILE 5 risulta **conforme** agli elaborati grafici di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dell'UTC di Brindisi, ovvero alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.36 del 26/04/1983, in variante alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.5/1978 ([si veda l'Allegato 4b: Concessione edilizia in variante, pratica edilizia n.36/1983](#)). Per tale unità immobiliare risulta rilasciato il Permesso di agibilità ed abitabilità in data 05/05/1984, inerente l'intero edificio ([si veda l'Allegato 4c: Certificato di agibilità in data 05/05/1984](#)).

### **10.2. Conformità catastale**

Nessuna difformità.

### **10.3. Conformità urbanistica**

Nessuna difformità.

## **11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 5 presenta superficie lorda pari a 8,79 mq e superficie utile di 7,42 mq, con altezza netta interna di 2,91 m.

L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimento in marmette di graniglia di colore grigio chiaro e bianco (formato 35 cm x 35 cm) disposte ortogonalmente, privo di battiscopa, paramenti murari e superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. L'unità immobiliare è dotata di una porta di ingresso del tipo ad un'anta a battente in legno, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglia del tipo in ottone. È altresì presente una finestra alta di forma rettangolare (dimensioni 150 cm x 50 cm, altezza da terra 215 cm) posta sulla parete di fondo, avente serramento con telaio in alluminio anticorrosione ed apertura del tipo a vasistas.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico sotto traccia non a norma, vista l'epoca di realizzazione, privo di contatore autonomo

**Foto interna dell'IMMOBILE 5**



ma collegato al vano scala condominiale, con un solo punto luce e con interruttori e prese (con scatola stagna) in materiale plastico di colore beige. All'interno dell'unità immobiliare sono presenti a vista tubazioni impiantistiche (fognarie e di riscaldamento), di servizio delle unità immobiliari soprastanti.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione.

**Nota:** con riferimento agli oggetti attualmente presenti nella cantinola, come evincibile dall'immagine fotografica, gli stessi appartengono al \_\_\_\_\_, attualmente nel possesso della cantinola. Tali oggetti dovranno essere rimossi a cura del medesimo possessore all'esito della vendita giudiziaria.

**12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) di ordinarietà della "cantinola", e tenendo altresì in considerazione la presenza all'interno dell'unità immobiliare di tubazioni degli impianti tecnologici del condominio, lo scrivente ritiene che si possa equitativamente apportare un decremento pari al 5% del valore ordinario unitario dell'appartamento tipo di €/mq 1.400,00, ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 1.330,00.**

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 5**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.330,00, e la superficie totale commerciale<sup>5</sup> di 2,20 mq, risulterà

<sup>5</sup> Avendo omogeneizzato, rapportando al 25% la superficie della cantinola quale superficie accessoria

quindi pari a:

$$V_{IMMOBILES} = \text{€} / \text{mq} 1.330,00 \times \text{mq} 2,20 = \text{€} 2.926,00$$

**EDIFICIO A – IMMOBILE 6**  
**Piena proprietà del**  
**LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA**

**Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33**

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 34, CATEGORIA C/2)

## 9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

### 9.1 Descrizione sintetica

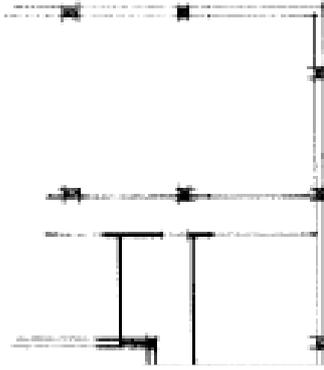
**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano primo interrato di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.33. Il locale presenta **superficie lorda pari a 9,85 mq** e **superficie utile di 8,28 mq**, con altezza netta interna di 2,91 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 2,46 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda l'[Allegato 7a: IMMOBILI DA N.1 A N.15 - Elaborati grafici](#) e l'[Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO A – IMMOBILE 6 Foto da n.25 a n.28](#)*).

### 9.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 2361, sub 34**, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita € 29,75, indirizzo catastale Via Dalmazia n.33, piano S1, interno 9, scala F2, intestato a \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, dati derivanti da variazione del 23/02/2015 protocollo n.BR0039334, in atti dal 23/02/2015 G.A.F. codifica piani incoerente (n.26523.1/2015) (*si veda l'[Allegato 9f: IMMOBILE 6 - Atti catastali](#)*).

di una unità abitativa tipo.

### **Planimetria catastale**



### **9.3 Coerenze**

Il locale deposito costituente L'IMMOBILE 6 confina a sud e a nord con locali deposito adiacenti (rispettivamente sub 33 e sub 35), ad est con lo spazio di connettivo condominiale da cui avviene l'accesso e ad ovest con la particella 2123, salvo altri.

## **10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **10.1. Conformità edilizia**

Il presente IMMOBILE 6 presenta una **lievissima quanto trascurabile difformità** rispetto all'elaborato grafico di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dell'UTC di Brindisi, ovvero alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.36 del 26/04/1983, in variante alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.5/1978. In particolare l'immobile di che trattasi risulta avere una superficie inferiore rispetto a quella assentita, in quanto in corrispondenza della parete di fondo presenta una rientranza di circa 70 cm rispetto alle dimensioni di progetto ([si veda l'Allegato 4b: Concessione edilizia in variante, pratica edilizia n.36/1983](#)). Per tale unità immobiliare risulta rilasciato il Permesso di agibilità ed abitabilità in data 05/05/1984, inerente l'intero edificio ([si veda l'Allegato 4c: Certificato di agibilità in data 05/05/1984](#)).

### **10.2. Conformità catastale**

Nessuna difformità.

### **10.3. Conformità urbanistica**

Nessuna difformità.

## 11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 6 presenta superficie lorda pari a 9,85 mq e superficie utile di 8,28 mq, con altezza netta interna di 2,91 m.

L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimento in marmette di graniglia di colore grigio chiaro e bianco (formato 35 cm x 35 cm) disposte ortogonalmente, privo di battiscopa, paramenti murari e superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. L'unità immobiliare è dotata di una porta di ingresso del tipo ad un'anta a battente in legno, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglia del tipo in ottone. È altresì presente una finestra alta di forma rettangolare (dimensioni 150 cm x 50 cm, altezza da terra 215 cm) posta sulla parete di fondo, avente serramento con telaio in alluminio anticorrosivo ed apertura del tipo a vasistas.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico sotto traccia non a norma, vista l'epoca di realizzazione, privo di contatore autonomo ma collegato al vano scala condominiale, con un solo punto luce e con interruttori e prese (con scatola stagna) in materiale plastico di colore beige.

Foto interna dell'IMMOBILE 6



All'interno dell'unità immobiliare sono presenti a vista tubazioni impiantistiche (fognarie e di riscaldamento), di servizio delle unità immobiliari soprastanti. Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione.

**Nota:** con riferimento agli oggetti attualmente presenti nella cantinola, come evincibile dall'immagine fotografica, gli stessi appartengono al \_\_\_\_\_, attualmente nel possesso della cantinola.

Tali oggetti dovranno essere rimossi a cura del medesimo possessore all'esito della vendita giudiziaria.

## 12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) di ordinarietà della "cantinola", e tenendo altresì in considerazione la presenza all'interno dell'unità immobiliare di tubazioni degli impianti tecnologici del condominio, lo scrivente ritiene che si possa equitativamente apportare un decremento pari al 5% del valore ordinario unitario dell'appartamento tipo di €/mq 1.400,00, ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 1.330,00**.

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 6**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.330,00, e la superficie totale commerciale<sup>6</sup> di 2,46 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE6} = €/mq 1.330,00 \times mq 2,46 = €3.271,80$$

## EDIFICIO A – IMMOBILE 7 Piena proprietà del LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA

Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 35, CATEGORIA C/2)

## 9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

### 9.1 Descrizione sintetica

**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano primo interrato di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.33. Il locale

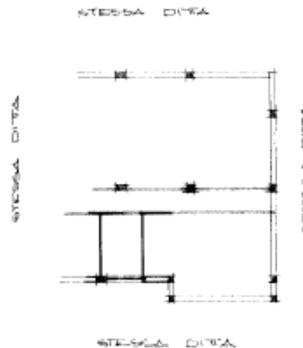
<sup>6</sup> Avendo omogeneizzato, rapportando al 25% la superficie della cantinola quale superficie accessoria di una unità abitativa tipo.

presenta **superficie lorda pari a 9,58 mq** e **superficie utile di 8,37 mq**, con altezza netta interna di 2,91 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 2,40 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda l'[Allegato 7a: IMMOBILI DA N.1 A N.15 - Elaborati grafici](#) e l'[Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO A – IMMOBILE 7 Foto da n.29 a n.31](#)*).

## 9.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 2361, sub 35**, categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, superficie catastale totale 9 mq, rendita € 26,44, indirizzo catastale Via Dalmazia n.33, piano S1, interno 10, scala F2, intestato a C.T.S. S.R.L. con sede in NOICATTARO, cf 03710100722, proprietà per 1/1, dati derivanti da variazione del 23/02/2015 protocollo n.BR0039336, in atti dal 23/02/2015 G.A.F. codifica piani incoerente (n.26525.1/2015) (*si veda l'[Allegato 9g: IMMOBILE 7 - Atti catastali](#)*).

### Planimetria catastale



## 9.3 Coerenze

Il locale deposito costituente L'IMMOBILE 7 confina a sud e a nord con locali deposito adiacenti (rispettivamente sub 34 e sub 36), ad est con lo spazio di connettivo condominiale da cui avviene l'accesso e ad ovest con la particella 2123, salvo altri.

## 10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 10.1. Conformità edilizia

Il presente IMMOBILE 7 presenta una **lievissima quanto trascurabile difformità** rispetto all'elaborato grafico di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dell'UTC di Brindisi, ovvero alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.36 del 26/04/1983, in variante alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica

n.5/1978. In particolare l'immobile di che trattasi risulta avere una profondità di circa 70 cm inferiore rispetto a quella assentita (*si veda [l'Allegato 4b: Concessione edilizia in variante, pratica edilizia n.36/1983](#)*). Per tale unità immobiliare risulta rilasciato il Permesso di agibilità ed abitabilità in data 05/05/1984, inerente l'intero edificio (*si veda [l'Allegato 4c: Certificato di agibilità in data 05/05/1984](#)*).

## 10.2. Conformità catastale

Nessuna difformità.

## 10.3. Conformità urbanistica

Nessuna difformità.

## 11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 7 presenta superficie lorda pari a 9,58 mq e superficie utile di 8,37 mq, con altezza netta interna di 2,91 m.

Foto interna dell'IMMOBILE 7



L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimento in marmette di graniglia di colore grigio chiaro e bianco (formato 35 cm x 35 cm) disposte ortogonalmente, privo di battiscopa, paramenti murari e superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. L'unità immobiliare è dotata di una porta di ingresso del tipo ad un'anta a battente in legno, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglia del tipo in ottone.

È altresì presente una finestra alta di forma rettangolare (dimensioni 150 cm x 50 cm, altezza da terra 215 cm) posta sulla parete di fondo, avente serramento con telaio in alluminio anticorrosivo ed apertura del tipo a vasistas, con rete di protezione metallica dal lato esterno.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico sotto traccia non a norma, vista l'epoca di realizzazione, privo di contatore autonomo ma collegato al vano scala condominiale, con un solo punto luce e con interruttori e prese (con scatola stagna) in materiale plastico di colore beige. All'interno dell'unità immobiliare sono presenti tubazioni fognarie a vista, di servizio delle unità immobiliari soprastanti.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità immobiliare si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Al riguardo, si segnala la rottura del vetro del serramento posto a chiusura del vano finestra e la necessità di provvedere ad un intervento di ripulitura e tinteggiatura dei paramenti murari che allo stato risultano interessati in maniera alquanto diffusa da guano di piccioni.

## **12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) della "cantinola", tenuto conto della presenza all'interno dell'unità immobiliare di tubazioni fognarie a vista, di servizio delle unità immobiliari soprastanti e delle discrete condizioni di conservazione dovute ad inutilizzo, lo scrivente ritiene che si possa apportare un decremento pari al 10% del valore ordinario di €/mq 1.400,00, ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 1.260,00**.

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 7**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.260,00, e la superficie totale commerciale<sup>7</sup> di 2,40 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE\ 7} = €/mq\ 1.260,00 \times mq\ 2,40 = €3.024,00$$

---

<sup>7</sup> Avendo omogeneizzato, rapportando al 25% la superficie della cantinola quale superficie accessoria di una unità abitativa tipo.

**EDIFICIO A – IMMOBILE 8**  
**Piena proprietà del**  
**LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA**

**Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33**

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 36, CATEGORIA C/2)

**9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

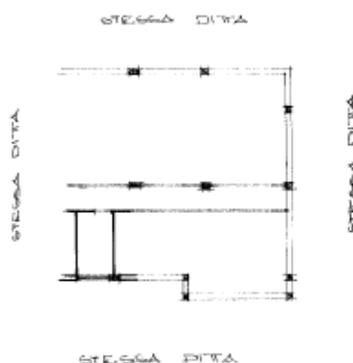
**9.1 Descrizione sintetica**

**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano primo interrato di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.33. Il locale presenta **superficie lorda pari a 7,20 mq** e **superficie utile di 6,12 mq**, con altezza netta interna di 2,91 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 1,80 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda [l'Allegato 7a: IMMOBILI DA N.1 A N.15 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO A – IMMOBILE 8 Foto da n.32 a n.35](#)*).

**9.2 Identificazione catastale**

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 2361, sub 36**, categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, superficie catastale totale 7 mq, rendita € 26,44, indirizzo catastale Via Dalmazia n.33, piano S1, interno 11, scala F2, intestato a \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, dati derivanti da variazione del 23/02/2015 protocollo n.BR0039337, in atti dal 23/02/2015 G.A.F. codifica piani incoerente (n.26526.1/2015) (*si veda [l'Allegato 9h: IMMOBILE 8 - Atti catastali](#)*).

**Planimetria catastale**



### **9.3 Coerenze**

Il locale deposito costituente l'IMMOBILE 8 confina a sud e a nord con locali deposito adiacenti (rispettivamente sub 35 e sub 37), ad est con lo spazio di connettivo condominiale da cui avviene l'accesso e ad ovest con la particella 2123, salvo altri.

## **10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **10.1. Conformità edilizia**

Il presente IMMOBILE 8 presenta una **lievissima quanto trascurabile difformità** rispetto all'elaborato grafico di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dell'UTC di Brindisi, ovvero alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.36 del 26/04/1983, in variante alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.5/1978. In particolare l'immobile di che trattasi risulta avere una profondità di circa 70 cm inferiore rispetto a quella assentita (*si veda [l'Allegato 4b: Concessione edilizia in variante, pratica edilizia n.36/1983](#)*). Per tale unità immobiliare risulta rilasciato il Permesso di agibilità ed abitabilità in data 05/05/1984, inerente l'intero edificio (*si veda [l'Allegato 4c: Certificato di agibilità in data 05/05/1984](#)*).

### **10.2. Conformità catastale**

Nessuna difformità.

### **10.3. Conformità urbanistica**

Nessuna difformità.

## **11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 8 presenta superficie lorda pari a 7,20 mq e superficie utile di 6,12 mq, con altezza netta interna di 2,91 m.

L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimento in marmette di graniglia di colore grigio chiaro e bianco (formato 35 cm x 35 cm) disposte ortogonalmente, privo di battiscopa, paramenti murari e superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. L'unità immobiliare è dotata di una porta di ingresso del tipo ad un'anta a battente in legno, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglia del tipo in ottone. È altresì presente una finestra alta di forma rettangolare (dimensioni 150 cm x 50 cm, altezza da terra 215 cm) posta sulla parete di fondo, avente serramento con telaio in alluminio anticorrosione ed apertura del tipo a vasistas, con rete di protezione metallica dal lato esterno.

**Foto interna dell'IMMOBILE 8**



Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico sotto traccia non a norma, vista l'epoca di realizzazione, privo di contatore autonomo ma collegato al vano scala condominiale, con un solo punto luce e con interruttori e prese (con scatola stagna) in materiale plastico di colore beige. All'interno dell'unità immobiliare sono presenti tubazioni fognarie a vista, di servizio delle unità immobiliari soprastanti.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

**Nota:** con riferimento agli oggetti attualmente presenti nella cantinola, come evincibile dall'immagine fotografica, gli stessi appartengono al \_\_\_\_\_, attualmente nel possesso della cantinola. Tali oggetti dovranno essere rimossi a cura del medesimo possessore all'esito della vendita giudiziaria.

## **12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) della "cantinola", tenuto conto della presenza all'interno dell'unità immobiliare di tubazioni fognarie a vista, di servizio delle unità immobiliari soprastanti, lo scrivente ritiene che si possa apportare un decremento pari al 5% del valore ordinario unitario dell'appartamento tipo di €/mq 1.400,00, ottenendo così il **valore venale unitario**

pari ad €/mq 1.330,00.

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 8**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.330,00, e la superficie totale commerciale<sup>8</sup> di 1,80 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE8} = \text{€/mq } 1.330,00 \times \text{mq } 1,80 = \text{€}2.394,00$$

## EDIFICIO A – IMMOBILE 9

### Piena proprietà del LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA

Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 37, CATEGORIA C/2)

#### 9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

##### 9.1 Descrizione sintetica

**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano primo interrato di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.33. Il locale presenta **superficie lorda pari a 10,44 mq** e **superficie utile di 9,00 mq**, con altezza netta interna di 2,91 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 2,61 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda [l'Allegato 7a: IMMOBILI DA N.1 A N.15 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO A – IMMOBILE 9 Foto da n.36 a n.38](#)*).

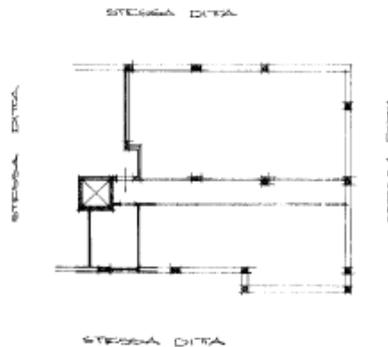
##### 9.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 2361, sub 37**, categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita € 26,44, indirizzo catastale Via Dalmazia n.33, piano S1, interno 12, scala F2, intestato a \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, dati derivanti da variazione del 23/02/2015

<sup>8</sup> Avendo omogeneizzato, rapportando al 25% la superficie della cantinola quale superficie accessoria di una unità abitativa tipo.

protocollo n.BR0039340, in atti dal 23/02/2015 G.A.F. codifica piani incoerente (n.26528.1/2015) (*si veda l'[Allegato 9i: IMMOBILE 9 - Atti catastali](#)*).

#### **Planimetria catastale**



### **9.3 Coerenze**

Il locale deposito costituente l'IMMOBILE 9 confina a sud e a nord con locali deposito adiacenti (rispettivamente sub 36 e sub 38), ad est con lo spazio di connettivo condominiale da cui avviene l'accesso e con il vano ascensore ed infine ad ovest con la particella 2123, salvo altri.

## **10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **10.1. Conformità edilizia**

Il presente IMMOBILE 9 presenta una **lievissima quanto trascurabile difformità** rispetto all'elaborato grafico di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dell'UTC di Brindisi, ovvero alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.36 del 26/04/1983, in variante alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.5/1978. In particolare l'immobile di che trattasi risulta avere una profondità di circa 70 cm inferiore rispetto a quella assentita (*si veda l'[Allegato 4b: Concessione edilizia in variante, pratica edilizia n.36/1983](#)*). Per tale unità immobiliare risulta rilasciato il Permesso di agibilità ed abitabilità in data 05/05/1984, inerente l'intero edificio (*si veda l'[Allegato 4c: Certificato di agibilità in data 05/05/1984](#)*).

### **10.2. Conformità catastale**

Nessuna difformità.

### **10.3. Conformità urbanistica**

Nessuna difformità.

## 11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 9 presenta superficie lorda pari a 10,44 mq e superficie utile di 9,00 mq, con altezza netta interna di 2,91 m.

L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimento in marmette di graniglia di colore grigio chiaro e bianco (formato 35 cm x 35 cm) disposte ortogonalmente, privo di battiscopa, paramenti murari e superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. L'unità immobiliare è dotata di una porta di ingresso del tipo ad un'anta a battente in legno, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglia del tipo in ottone. È altresì presente una finestra alta di forma rettangolare (dimensioni 150 cm x 50 cm, altezza da terra 215 cm) posta sulla parete di fondo, avente serramento con telaio in alluminio anticorodal ed apertura del tipo a vasistas.

**Foto interna dell'IMMOBILE 9**



Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico sotto traccia non a norma, vista l'epoca di realizzazione, privo di contatore autonomo ma collegato al vano scala condominiale, con un solo punto luce e con interruttori e prese (con scatola stagna) in materiale plastico di colore beige. All'interno dell'unità immobiliare sono presenti tubazioni fognarie a vista, di servizio delle unità immobiliari soprastanti.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

**Nota:** con riferimento agli oggetti attualmente presenti nella cantinola, come evincibile dall'immagine fotografica, gli stessi appartengono al \_\_\_\_\_, attualmente nel possesso della cantinola. Tali oggetti dovranno essere rimossi a cura del medesimo possessore all'esito della vendita giudiziaria.

## 12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) della "cantinola", tenuto conto della presenza all'interno dell'unità immobiliare di tubazioni fognarie a vista, di servizio delle unità immobiliari soprastanti, lo scrivente ritiene che si possa apportare un decremento pari al 5% del valore ordinario unitario dell'appartamento tipo di €/mq 1.400,00, ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 1.330,00**.

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 9**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.330,00, e la superficie totale commerciale<sup>9</sup> di 2,61 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE9} = \text{€/mq } 1.330,00 \times \text{mq } 2,61 = \text{€}3.471,30$$

## EDIFICIO A – IMMOBILE 10

### Piena proprietà del LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA

#### Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 38, CATEGORIA C/2)

## 9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

### 9.1 Descrizione sintetica

**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano primo interrato di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.33. Il locale presenta **superficie lorda pari a 8,39 mq** e **superficie utile di 7,32 mq**, con

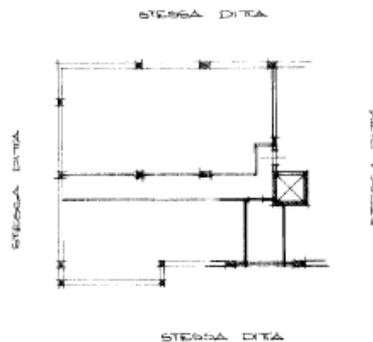
<sup>9</sup> Avendo omogeneizzato, rapportando al 25% la superficie della cantinola quale superficie accessoria di una unità abitativa tipo.

altezza netta interna di 2,91 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 2,10 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda [l'Allegato 7a: IMMOBILI DA N.1 A N.15 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO A - IMMOBILE 10 Foto da n.39 a n.42](#)*).

## 9.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 2361, sub 38**, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, superficie catastale totale 8 mq, rendita € 23,14, indirizzo catastale Via Dalmazia n.33, piano S1, interno 13, scala F2, intestato a \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, dati derivanti da variazione del 23/02/2015 protocollo n.BR0039341, in atti dal 23/02/2015 G.A.F. codifica piani incoerente (n.26529.1/2015) (*si veda [l'Allegato 9l: IMMOBILE 10 - Atti catastali](#)*).

### Planimetria catastale



## 9.3 Coerenze

Il locale deposito costituente l'IMMOBILE 10 confina a sud e a nord con locali deposito adiacenti (rispettivamente sub 37 e sub 39), ad est con lo spazio di connettivo condominiale da cui avviene l'accesso e con il vano ascensore ed infine ad ovest con la particella 2123, salvo altri.

## 10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 10.1. Conformità edilizia

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 10 presenta una **lievissima quanto trascurabile difformità** rispetto all'elaborato grafico di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dell'UTC di Brindisi, ovvero alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.36 del 26/04/1983, in variante alla Concessione per

Esecuzione Lavori edili pratica n.5/1978. In particolare l'immobile di che trattasi risulta avere una profondità di circa 70 cm inferiore rispetto a quella assentita (*si veda [l'Allegato 4b: Concessione edilizia in variante, pratica edilizia n.36/1983](#)*). Per tale unità immobiliare risulta rilasciato il Permesso di agibilità ed abitabilità in data 05/05/1984, inerente l'intero edificio (*si veda [l'Allegato 4c: Certificato di agibilità in data 05/05/1984](#)*).

### **10.2. Conformità catastale**

Nessuna difformità.

### **10.3. Conformità urbanistica**

Nessuna difformità.

## **11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 10 presenta superficie lorda pari a 8,39 mq e superficie utile di 7,32 mq, con altezza netta interna di 2,91 m. L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimento in marmette di graniglia di colore grigio chiaro e bianco (formato 35 cm x 35 cm) disposte ortogonalmente, privo di battiscopa, paramenti murari e superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. L'unità immobiliare è dotata di una porta di ingresso del tipo ad un'anta a battente in legno, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglia del tipo in ottone.

**Foto interna dell'IMMOBILE 10**



È altresì presente una finestra alta di forma rettangolare (dimensioni 170,50 cm x 50 cm, altezza da terra 215 cm) posta sulla parete di fondo, avente serramento con telaio in alluminio anticorrosione ed apertura del tipo a vasistas.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico sotto traccia non a norma, vista l'epoca di realizzazione, privo di contatore autonomo ma collegato al vano scala condominiale, con un solo punto luce e con interruttori e prese

(con scatola stagna) in materiale plastico di colore beige. All'interno dell'unità immobiliare sono presenti a vista tubazioni impiantistiche (fognarie e di riscaldamento), di servizio delle unità immobiliari soprastanti. Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

**Nota:** con riferimento agli oggetti attualmente presenti nella cantinola, come evincibile dall'immagine fotografica, gli stessi appartengono al \_\_\_\_\_, attualmente nel possesso della cantinola. Tali oggetti dovranno essere rimossi a cura del medesimo possessore all'esito della vendita giudiziaria.

## **12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) della "cantinola", tenuto conto della presenza all'interno dell'unità immobiliare di tubazioni impiantistiche a vista, di servizio delle unità immobiliari soprastanti, lo scrivente ritiene che si possa apportare un decremento pari al 5% del valore ordinario unitario dell'appartamento tipo di €/mq 1.400,00, ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 1.330,00**.

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 10**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.330,00, e la superficie totale commerciale<sup>10</sup> di 2,10 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE10} = \text{€/mq } 1.330,00 \times \text{mq } 2,10 = \text{€ } 2.793,00$$

---

<sup>10</sup> Avendo omogeneizzato, rapportando al 25% la superficie della cantinola quale superficie accessoria di una unità abitativa tipo.

**EDIFICIO A – IMMOBILE 11**  
**Piena proprietà del**  
**LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA**

**Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33**

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 39, CATEGORIA C/2)

**9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

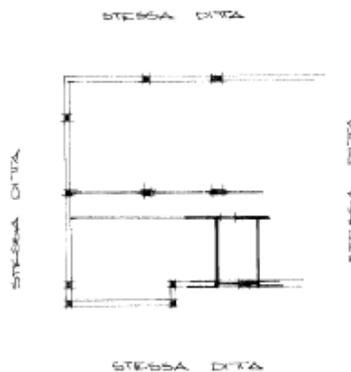
**9.1 Descrizione sintetica**

**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano primo interrato di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.33. Il locale presenta **superficie lorda pari a 7,46 mq** e **superficie utile di 6,41 mq**, con altezza netta interna di 2,91 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 1,87 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda [l'Allegato 7a: IMMOBILI DA N.1 A N.15 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO A – IMMOBILE 11 Foto da n.43 a n.45](#)*).

**9.2 Identificazione catastale**

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 2361, sub 39**, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, superficie catastale totale 8 mq, rendita € 23,14, indirizzo catastale Via Dalmazia n.33, piano S1, interno 14, scala F2, intestato a \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, dati derivanti da variazione del 23/02/2015 protocollo n.BR0039343, in atti dal 23/02/2015 G.A.F. codifica piani incoerente (n.26530.1/2015) (*si veda [l'Allegato 9m: IMMOBILE 11 - Atti catastali](#)*).

**Planimetria catastale**



### **9.3 Coerenze**

Il locale deposito costituente l'IMMOBILE 11 confina a sud e a nord con locali deposito adiacenti (rispettivamente sub 38 e sub 40), ad est con lo spazio di connettivo condominiale da cui avviene l'accesso e ad ovest con la particella 2123, salvo altri.

## **10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **10.1. Conformità edilizia**

Il presente IMMOBILE 11 presenta una **lievissima quanto trascurabile difformità** rispetto all'elaborato grafico di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dell'UTC di Brindisi, ovvero alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.36 del 26/04/1983, in variante alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.5/1978. In particolare l'immobile di che trattasi risulta avere una profondità di circa 70 cm inferiore rispetto a quella assentita (*si veda [l'Allegato 4b: Concessione edilizia in variante, pratica edilizia n.36/1983](#)*). Per tale unità immobiliare risulta rilasciato il Permesso di agibilità ed abitabilità in data 05/05/1984, inerente l'intero edificio (*si veda [l'Allegato 4c: Certificato di agibilità in data 05/05/1984](#)*).

### **10.2. Conformità catastale**

Nessuna difformità.

### **10.3. Conformità urbanistica**

Nessuna difformità.

## **11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 11 presenta superficie lorda pari a 7,46 mq e superficie utile di 6,41 mq, con altezza netta interna di 2,91 m. L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimento in marmette di graniglia di colore grigio chiaro e bianco (formato 35 cm x 35 cm) disposte ortogonalmente, privo di battiscopa, paramenti murari e superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. L'unità immobiliare è dotata di una porta di ingresso del tipo ad un'anta a battente in legno, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglia del tipo in ottone. È altresì presente una finestra alta di forma rettangolare (dimensioni 150 cm x 50 cm, altezza da terra 215 cm) posta sulla parete di fondo, avente serramento con telaio in alluminio anticorrosione ed apertura del tipo a vasistas.

**Foto interna dell'IMMOBILE 11**



Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico sotto traccia non a norma, vista l'epoca di realizzazione, privo di contatore autonomo ma collegato al vano scala condominiale, con un solo punto luce e con interruttori e prese (con scatola stagna) in materiale plastico di colore beige.

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti a vista tubazioni fognarie di servizio delle unità immobiliari soprastanti.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

## **12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) della "cantinola", tenuto conto della presenza all'interno dell'unità immobiliare di tubazioni fognarie a vista, di servizio delle unità immobiliari soprastanti, lo scrivente ritiene che si possa apportare un decremento pari al 5% del valore ordinario unitario dell'appartamento tipo di €/mq 1.400,00, ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 1.330,00**.

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 11**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.330,00, e la superficie totale commerciale<sup>11</sup> di 1,87 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE\ 11} = \text{€/mq } 1.330,00 \times \text{mq } 1,87 = \text{€}2.487,10$$

<sup>11</sup> Avendo omogeneizzato, rapportando al 25% la superficie della cantinola quale superficie accessoria di una unità abitativa tipo.

**EDIFICIO A – IMMOBILE 12**  
**Piena proprietà del**  
**LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA**

**Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33**

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 40, CATEGORIA C/2)

**9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

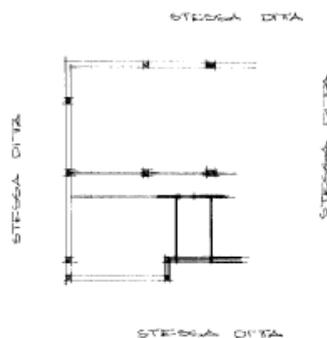
**9.1 Descrizione sintetica**

**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano primo interrato di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.33. Il locale presenta **superficie lorda pari a 6,29 mq** e **superficie utile di 5,45 mq**, con altezza netta interna di 2,91 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 1,57 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda l'Allegato 7a: IMMOBILI DA N.1 A N.15 - Elaborati grafici e l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO A – IMMOBILE 12 Foto da n.46 a n.48*).

**9.2 Identificazione catastale**

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 2361, sub 40**, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, superficie catastale totale 7 mq, rendita € 23,14, indirizzo catastale Via Dalmazia n.33, piano S1, interno 15, scala F2, intestato a \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, dati derivanti da variazione del 23/02/2015 protocollo n.BR0039346, in atti dal 23/02/2015 G.A.F. codifica piani incoerente (n.26532.1/2015) (*si veda l'Allegato 9n: IMMOBILE 12 - Atti catastali*).

**Planimetria catastale**



### **9.3 Coerenze**

Il locale deposito di cui al presente IMMOBILE 12 confina a sud e a nord con locali deposito adiacenti (rispettivamente sub 39 e sub 41), ad est con lo spazio di connettivo condominiale da cui avviene l'accesso e ad ovest con la particella 2123, salvo altri.

## **10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **10.1. Conformità edilizia**

L'unità immobiliare costituente l'IMMOBILE 12 presenta una **lievissima quanto trascurabile difformità** rispetto all'elaborato grafico di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dell'UTC di Brindisi, ovvero alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.36 del 26/04/1983, in variante alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.5/1978. In particolare l'immobile di che trattasi risulta avere una profondità di circa 70 cm inferiore rispetto a quella assentita (*si veda [l'Allegato 4b: Concessione edilizia in variante, pratica edilizia n.36/1983](#)*). Per tale unità immobiliare risulta rilasciato il Permesso di agibilità ed abitabilità in data 05/05/1984, inerente l'intero edificio (*si veda [l'Allegato 4c: Certificato di agibilità in data 05/05/1984](#)*).

### **10.2. Conformità catastale**

Nessuna difformità.

### **10.3. Conformità urbanistica**

Nessuna difformità.

## **11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 12 presenta superficie lorda pari a 6,29 mq e superficie utile di 5,45 mq, con altezza netta interna di 2,91 m. L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimento in marmette di graniglia di colore grigio chiaro e bianco (formato 35 cm x 35 cm) disposte ortogonalmente, privo di battiscopa, paramenti murari e superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. L'unità immobiliare è dotata di una porta di ingresso del tipo ad un'anta a battente in legno, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglia del tipo in ottone. È altresì presente una finestra alta di forma rettangolare (dimensioni 150 cm x 50 cm, altezza da terra 215 cm) posta sulla parete di fondo, avente serramento con telaio in alluminio anticorrosione ed apertura del tipo a vasistas.

**Foto interna dell'IMMOBILE 12**



Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico sotto traccia non a norma, vista l'epoca di realizzazione, privo di contatore autonomo ma collegato al vano scala condominiale, con un solo punto luce e con interruttori e prese (con scatola stagna) in materiale plastico di colore beige. All'interno dell'unità immobiliare sono presenti a vista tubazioni fognarie di servizio delle unità immobiliari soprastanti.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità immobiliare si trova in carente stato di conservazione e manutenzione, data la presenza di quadri umidi e muffe sulla parete laterale destra in corrispondenza dell'innesto nella muratura della tubazione fognaria.

**Nota:** con riferimento agli oggetti attualmente presenti nella cantinola, come evincibile dall'immagine fotografica, gli stessi appartengono al \_\_\_\_\_, attualmente nel possesso della cantinola. Tali oggetti dovranno essere rimossi a cura del medesimo possessore all'esito della vendita giudiziaria.

## **12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) della "cantinola", tenuto conto della presenza all'interno dell'unità immobiliare di tubazioni fognarie a vista, di servizio delle unità immobiliari soprastanti, oltre che del carente

stato manutentivo dell'immobile, lo scrivente ritiene che si possa apportare un decremento pari al 10% del valore ordinario unitario dell'appartamento tipo di €/mq 1.400,00, ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 1.260,00**.

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 12**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.260,00, e la superficie totale commerciale<sup>12</sup> di 1,57 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE\ 12} = \text{€/mq } 1.260,00 \times \text{mq } 1,57 = \text{€}1.978,20$$

**EDIFICIO A – IMMOBILE 13**  
**Piena proprietà del**  
**LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA**  
**Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33**

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 41, CATEGORIA C/2)

## 9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

### 9.1 Descrizione sintetica

**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano primo interrato di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.33. Il locale presenta **superficie lorda pari a 6,47 mq** e **superficie utile di 5,45 mq**, con altezza netta interna di 2,91 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 1,62 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda [l'Allegato 7a: IMMOBILI DA N.1 A N.15 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO A – IMMOBILE 13 Foto da n.49 a n.51](#)*).

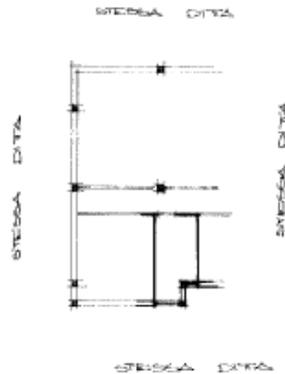
### 9.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 2361, sub 41**, categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita € 26,44, indirizzo catastale Via Dalmazia n.33, piano S1, interno 16, scala F2, intestato a \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, dati derivanti da variazione del 23/02/2015

<sup>12</sup> Avendo omogeneizzato, rapportando al 25% la superficie della cantinola quale superficie accessoria di una unità abitativa tipo.

protocollo n.BR0039347, in atti dal 23/02/2015 G.A.F. codifica piani incoerente (n.26533.1/2015) (*si veda l'[Allegato 9o: IMMOBILE 13 - Atti catastali](#)*).

#### **Planimetria catastale**



### **9.3 Coerenze**

Il locale deposito costituente l'IMMOBILE 13 confina a sud e a nord con locali deposito adiacenti (rispettivamente sub 40 e sub 42), ad est con lo spazio di connettivo condominiale da cui avviene l'accesso e ad ovest con la particella 2123, salvo altri.

## **10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **10.1. Conformità edilizia**

Il locale deposito costituente l'IMMOBILE 13 presenta una **lievissima quanto trascurabile difformità** rispetto all'elaborato grafico di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dell'UTC di Brindisi, ovvero alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.36 del 26/04/1983, in variante alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.5/1978. In particolare l'immobile di che trattasi risulta avere una superficie inferiore rispetto a quella assentita, in quanto in corrispondenza della parete di fondo presenta una rientranza di circa 70 cm rispetto alle dimensioni di progetto (*si veda l'[Allegato 4b: Concessione edilizia in variante, pratica edilizia n.36/1983](#)*). Per tale unità immobiliare risulta rilasciato il Permesso di agibilità ed abitabilità in data 05/05/1984, inerente l'intero edificio (*si veda l'[Allegato 4c: Certificato di agibilità in data 05/05/1984](#)*).

### **10.2. Conformità catastale**

Nessuna difformità.

### 10.3. Conformità urbanistica

Nessuna difformità.

### 11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 13 presenta superficie lorda pari a 6,47 mq e superficie utile di 5,45 mq, con altezza netta interna di 2,91 m. L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimento in marmette di graniglia di colore grigio chiaro e bianco (formato 35 cm x 35 cm) disposte ortogonalmente, privo di battiscopa, paramenti murari e superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. L'unità immobiliare è dotata di una porta di ingresso del tipo ad un'anta a battente in legno, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglia del tipo in ottone. È altresì presente una finestra alta di forma rettangolare (dimensioni 105 cm x 50 cm, altezza da terra 215 cm) posta sulla parete di fondo, avente serramento con telaio in alluminio anticorrosione ed apertura del tipo a vasistas.

Foto interna dell'IMMOBILE 13



Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico sotto traccia non a norma, vista l'epoca di realizzazione, privo di contatore autonomo ma collegato al vano scala condominiale, con un solo punto luce e con interruttori e prese (con scatola stagna) in materiale plastico di colore beige.

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti a vista tubazioni impiantistiche (fognarie e di riscaldamento) di servizio delle unità immobiliari soprastanti.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

**Nota:** con riferimento agli oggetti attualmente presenti nella cantinola, come evincibile dall'immagine fotografica, gli stessi appartengono al \_\_\_\_\_, attualmente nel possesso della cantinola. Tali oggetti dovranno essere rimossi a cura del medesimo possessore all'esito della vendita giudiziaria.

## 12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) della "cantinola", tenuto conto della presenza all'interno dell'unità immobiliare di tubazioni impiantistiche a vista, di servizio delle unità immobiliari soprastanti, lo scrivente ritiene che si possa apportare un decremento pari al 5% del valore ordinario unitario dell'appartamento tipo di €/mq 1.400,00, ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 1.330,00**.

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 13**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.330,00, e la superficie totale commerciale<sup>13</sup> di 1,62 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE13} = \text{€/mq } 1.330,00 \times \text{mq } 1,62 = \text{€ } 2.154,60$$

## EDIFICIO A – IMMOBILE 14

### Piena proprietà del LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA

#### Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 42, CATEGORIA C/2)

## 9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

### 9.1 Descrizione sintetica

**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano primo interrato di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.33. Il locale presenta **superficie lorda pari a 7,56 mq** e **superficie utile di 6,55 mq**, con

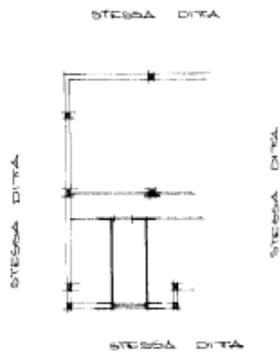
<sup>13</sup> Avendo omogeneizzato, rapportando al 25% la superficie della cantinola quale superficie accessoria di una unità abitativa tipo.

altezza netta interna di 2,91 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 1,89 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda [l'Allegato 7a: IMMOBILI DA N.1 A N.15 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO A – IMMOBILE 14 Foto da n.52 a n.54](#)*).

## 9.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 2361, sub 42**, categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, superficie catastale totale 8 mq, rendita € 26,44, indirizzo catastale Via Dalmazia n.33, piano S1, interno 17, scala F2, intestato a \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, dati derivanti da variazione del 23/02/2015 protocollo n.BR0039348, in atti dal 23/02/2015 G.A.F. codifica piani incoerente (n.26534.1/2015) (*si veda [l'Allegato 9p: IMMOBILE 14 - Atti catastali](#)*).

### Planimetria catastale



## 9.3 Coerenze

Il locale deposito costituente l'IMMOBILE 14 confina a sud e a nord con locali deposito adiacenti (rispettivamente sub 41 e sub 43), ad est con lo spazio di connettivo condominiale da cui avviene l'accesso e ad ovest con la particella 2123, salvo altri.

## 10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 10.1. Conformità edilizia

Nessuna difformità.

Il presente IMMOBILE 14 risulta **conforme** agli elaborati grafici di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dell'UTC di Brindisi, ovvero alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.36 del 26/04/1983, in variante alla

Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.5/1978 (*si veda [l'Allegato 4b: Concessione edilizia in variante, pratica edilizia n.36/1983](#)*). Per tale unità immobiliare risulta rilasciato il Permesso di agibilità ed abitabilità in data 05/05/1984, inerente l'intero edificio (*si veda [l'Allegato 4c: Certificato di agibilità in data 05/05/1984](#)*).

## 10.2. Conformità catastale

Nessuna difformità.

## 10.3. Conformità urbanistica

Nessuna difformità.

## 11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 14 presenta superficie lorda pari a 7,56 mq e superficie utile di 6,55 mq, con altezza netta interna di 2,91 m. L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimento in marmette di graniglia di colore grigio chiaro e bianco (formato 35 cm x 35 cm) disposte ortogonalmente, privo di battiscopa, paramenti murari e superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco.

Foto interna dell'IMMOBILE 14



L'unità immobiliare è dotata di una porta di ingresso del tipo ad un'anta a battente in legno, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con sovrapposto chiavistello metallico di chiusura dotato di lucchetto. È altresì presente una finestra alta di forma rettangolare (dimensioni 150 cm x 50 cm altezza da terra 215 cm) posta sulla parete di fondo, avente serramento con telaio in alluminio anticorrosione ed apertura del tipo a vasistas.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico sotto traccia non a norma, vista l'epoca di

realizzazione, privo di contatore autonomo ma collegato al vano scala condominiale, con un solo punto luce e con interruttori e prese (con scatola stagna) in materiale plastico di colore beige.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione.

**Nota:** con riferimento agli oggetti attualmente presenti nella cantinola, come evincibile dall'immagine fotografica, gli stessi appartengono al \_\_\_\_\_, attualmente nel possesso della cantinola. Tali oggetti dovranno essere rimossi a cura del medesimo possessore all'esito della vendita giudiziaria.

## **12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) di ordinarietà della "cantinola", a parere dello scrivente si può assumere il **valore venale unitario dell'appartamento tipo** coincidente con il valore ordinario unitario, ovvero pari ad **€/mq 1.400,00**.

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 14**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.400,00, e la superficie totale commerciale<sup>14</sup> di 1,89 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE14} = \text{€/mq } 1.400,00 \times \text{mq } 1,89 = \text{€ } 2.646,00$$

---

<sup>14</sup> Avendo omogeneizzato, rapportando al 25% la superficie della cantinola quale superficie accessoria di una unità abitativa tipo.

**EDIFICIO A – IMMOBILE 15**  
**Piena proprietà del**  
**LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA**

**Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.33**

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2361, SUB 44, CATEGORIA C/2)

**9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

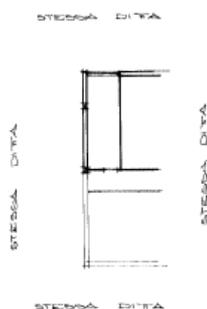
**9.1 Descrizione sintetica**

**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano primo interrato di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.33. Il locale presenta **superficie lorda pari a 12,12 mq** e **superficie utile di 9,83 mq**, con altezza netta interna di 2,91 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 3,03 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda [l'Allegato 7a: IMMOBILI DA N.1 A N.15 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO A – IMMOBILE 15 Foto da n.55 a n.58](#)*).

**9.2 Identificazione catastale**

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 2361, sub 44**, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita € 39,66, indirizzo catastale Via Dalmazia n.33, piano S1, interno 19, scala F2, intestato a \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, dati derivanti da variazione del 23/02/2015 protocollo n.BR0039351, in atti dal 23/02/2015 G.A.F. codifica piani incoerente (n.26537.1/2015) (*si veda [l'Allegato 9q: IMMOBILE 15 - Atti catastali](#)*).

**Planimetria catastale**



### 9.3 Coerenze

Il locale deposito costituente l'IMMOBILE 15 confina a sud con locale deposito adiacente (sub 45), ad ovest con lo spazio di connettivo condominiale da cui avviene l'accesso, a nord con altro foglio di mappa catastale e ad est con la particella 1499, salvo altri.

## 10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 10.1. Conformità edilizia

L'IMMOBILE 15 risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dell'UTC di Brindisi, ovvero alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.36 del 26/04/1983, in variante alla Concessione per Esecuzione Lavori edili pratica n.5/1978 (*si veda [l'Allegato 4b: Concessione edilizia in variante, pratica edilizia n.36/1983](#)*) e lo stato reale dei luoghi è emersa una difformità consistente nella presenza di un piccolo locale igienico interno alla presente cantinola, ricavato in corrispondenza della parete di fondo a mezzo di una tramezzatura interna in legno.

Al riguardo, in occasione del sopralluogo tecnico espletato, il

attuale possessore delle chiavi di accesso all'immobile quale dipendente della all'epoca del completamento dei lavori di costruzione del fabbricato condominiale, ha riferito che il suddetto locale igienico costituiva una dotazione a servizio del cantiere durante i lavori di realizzazione dell'edificio. Ad oggi la suddetta difformità potrebbe essere regolarizzata in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, in quanto a parere dello scrivente non è pregiudizievole il fatto che in un locale di deposito ci possa essere un piccolo vano igienico a servizio dello stesso.

I costi di regolarizzazione della difformità edilizia riscontrata si stimano pari a circa € 600,00 (omnicomprensivi dei relativi oneri fiscali), relativi all'istruzione della pratica edilizia e per la relativa regolarizzazione catastale.

Per tale unità immobiliare risulta rilasciato il Permesso di agibilità ed abitabilità in data 05/05/1984, inerente l'intero edificio pur riferendosi allo stato di progetto, ovvero privo della dotazione del piccolo vano igienico (*si veda [l'Allegato 4c: Certificato di agibilità in data 05/05/1984](#)*).

### 10.2. Conformità catastale

L'IMMOBILE 15 risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Al riguardo i costi per la relativa regolarizzazione sono stati già indicati nel paragrafo precedente.

### 10.3. Conformità urbanistica

Nessuna difformità.

### 11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 15 presenta superficie lorda pari a 12,12 mq e superficie utile di 9,83 mq, con altezza netta interna di 2,91 m.

**Foto interna dell'IMMOBILE 15**



Il deposito è suddiviso in due distinti ambienti separati a mezzo di una parete divisoria in legno su cui è installata una porta ad anta a battente di colore bianco con sopra luce. L'ambiente principale, avente superficie utile di 7,30 mq, è destinato a deposito mentre l'ambiente secondario, di superficie utile pari a 2,53 mq, a servizio igienico; quest'ultimo è dotato degli elementi sanitari quali un lavabo su colonna e bidet in vetrochina di colore bianco con rubinetteria in acciaio e presenta un rivestimento del paramento murario di fondo e di quello

ad esso ortogonale, seppur parzialmente, per l'altezza di circa 2,00 m, realizzato a mezzo di piastrelle ceramiche quadrate (formato 20 cm x 20 cm circa) di colore bianco, disposte ortogonalmente. L'intera unità immobiliare è pavimentata con piastrelle quadrate in materiale ceramico (formato 20 cm x 20 cm) disposte a correre di colore rosa con battiscopa in analogo materiale e presenta i paramenti murari e la superficie di intradosso del solaio intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco.

La cantinola presenta una finestra di forma rettangolare (dimensioni 170 cm x 50 cm, altezza da terra 240 cm) posta in alto sulla parete di fondo, dotata di serramento in alluminio anticorodal con apertura parziale a vasistas (parte a sinistra) ed è provvista di porta di ingresso del tipo in legno ad un'anta a battente di colore marrone chiaro, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglia del tipo in ottone. Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico sotto traccia non a norma, vista l'epoca di realizzazione, privo di contatore autonomo

ma collegato al vano scala, con interruttori e prese con placchette in materiale plastico di colore grigio; nel locale igienico è presente scaldacqua a gas per la produzione di acqua calda per usi sanitari, ad oggi tuttavia non collegato e quindi non funzionante.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'immobile si trova in buono stato di conservazione.

**Nota:** con riferimento agli elementi di arredo attualmente presenti nella cantinola, come evincibile dall'immagine fotografica, gli stessi appartengono al \_\_\_\_\_, attualmente nel possesso della cantinola. Tali arredi dovranno essere rimossi a cura del medesimo possessore all'esito della vendita giudiziaria.

## **12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) di ordinarietà della "cantinola", a parere dello scrivente si può assumere il **valore venale unitario dell'appartamento tipo** coincidente con il valore ordinario unitario, ovvero pari ad **€/mq 1.400,00**.

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 15**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.400,00, e la superficie totale commerciale<sup>15</sup> di 3,03 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE15} = \text{€/mq } 1.400,00 \times \text{mq } 3,03 = \text{€}4.242,00$$

---

<sup>15</sup> Avendo omogeneizzato, rapportando al 25% la superficie della cantinola quale superficie accessoria di una unità abitativa tipo.

## LOTTO 1

### RELAZIONE TIPO EDIFICIO B - IMMOBILI DAL N.16 AL N.21

#### LOCALI DEPOSITO/CANTINOLA

UBICATI AL PIANO SETTIMO (COPERTURA) DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN BRINDISI (BR), QUARTIERE COMMENDA, CON ACCESSO DALLA VIA DALMAZIA n.21

#### 1. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Tutti gli immobili dal n.16 al n.21 della presente relazione giudiziale appartengono ad un edificio posto in una zona semicentrale del Comune di Brindisi, capoluogo di provincia della regione Puglia, avente una popolazione residente di circa 86.053 abitanti. Detto comune è posto a nord/est rispetto al proprio territorio provinciale, in posizione prospiciente il versante adriatico della stessa regione. In particolare, esso confina con i Comuni di San Pietro Vernotico, Cellino San Marco, San Donaci, Mesagne, Latiano, San Vito dei Normanni e Carovigno, tutti appartenenti al proprio territorio provinciale. L'intero territorio comunale presenta morfologia alquanto pianeggiante e rientra nella Piana di Brindisi, caratterizzandosi per l'elevata vocazione agricola dei suoi terreni. Si trova nella parte nord-orientale della pianura salentina, a circa 40 km dalla Valle d'Itria e quindi dalle prime propaggini delle basse Murge.

La zona di che trattasi è dotata dei principali servizi pubblici e opere infrastrutturali varie; con traffico scorrevole.

##### Collegamenti:

- aeroporto distante 4,70 km circa (presente nel versante periferico della città, a nord/ovest)	eccellente	
- autobus a livello urbano	nella media	
- autostrada distante: 125,00 Km circa (A14-Bari) 123,00 Km circa (A14-Taranto)	nella media	
- ferrovia distante 1,00 km (presente nel centro urbano)	eccellente	
- filobus	non presente	
- metropolitana	non presente	
- porto nelle immediate vicinanze dell'immobile	eccellente	
- superstrada distante: circa 2 km (SS379 BA-LE)	eccellente	

- tram

non presente



## **2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

I locali cantinola/deposito costituenti gli immobili dal n.16 al n.21 della presente relazione giudiziale sono tutti ubicati al piano settimo (copertura) di un edificio residenziale condominiale, sito in Brindisi (BR) al quartiere "Commenda", con accesso dalla Via Dalmazia n.21. Trattasi di un fabbricato della tipologia edilizia di "casa in linea", costituito da un piano interrato ad uso deposito/garage e da otto piani fuori terra; nello specifico, il piano terra è adibito ad attività commerciali/uffici, i successivi sei piani sono adibiti a civili abitazioni/uffici e l'ultimo piano di copertura, in cui sono ubicate le cantinole/deposito di che trattasi.

L'edificio nel suo complesso è costituito da un sistema strutturale intelaiato con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e con sistema di orizzontamento a mezzo di solai piani in latero - cemento. Le chiusure verticali esterne dell'edificio sono costituite da murature del tipo in tufo e/o blocchi di cemento e/o laterizio. I paramenti murari all'esterno del fabbricato sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco.

### ***Ripresa fotografica esterna del fabbricato dalla pubblica Via Dalmazia.***



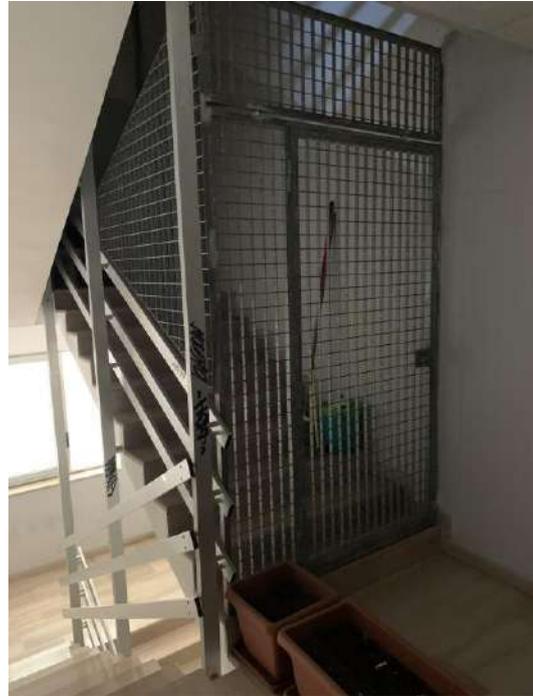
L'accesso al piano di copertura di fabbricato in cui sono ubicate le presenti cantinole avviene unicamente dal vano scala condominiale. Detto vano scala è provvisto di sistema di collegamento verticale di tipo meccanizzato (ascensore) ma i piani collegati con tale sistema sono esclusivamente quelli dal piano terra al piano sesto. Il raggiungimento del piano di copertura avviene attraverso il superamento delle

ultime due rampe di scala, il cui accesso è protetto a mezzo di cancello in ferro zincato con pannellature a maglie rettangolari del tipo "orsogrill".

**Vano scala condominiale**



**Accesso alle rampe di scala di collegamento con il piano copertura in cui sono ubicate le cantinole.**



### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Gli immobili dal n.16 al n.21 sono tutti nella piena disponibilità della curatela del fallimento della società \_\_\_\_\_, quale proprietaria esclusiva del medesimo immobile.

Al momento del sopralluogo tecnico espletato in data 17/02/2022, l'accesso alle presenti unità immobiliari è stato consentito dall'Amministratore pro-tempore del condominio, sig.ra \_\_\_\_\_, in quanto in possesso delle chiavi di accesso del cancello metallico di cui alle precedenti foto. Si precisa che ai fini del sopralluogo l'amministratore del condominio ha fatto pervenire una copia delle chiavi di accesso al CTU, attualmente ancora nel possesso dello scrivente, che potrà consegnare al curatore per le successive attività che richiederanno ulteriori accessi.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dall'esame dell'accertamento ipotecario (aggiornamento 01/08/2022), espletato per conto dello scrivente CTU dalla OMNIA SERVIZI con sede in Brindisi, con riferimento ai beni immobili dal n.16 al n.21 appartenenti al presente lotto di vendita ([\*si veda l'Allegato 2d: IMMOBILI da 16 a 21 - Indagini ipotecarie\*](#)), è emerso quanto segue:

#### **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: Nessuna.

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

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

**4.2.1.** Iscrizioni: Nessuna.

**4.2.2.** Pignoramenti e sentenze di fallimento

**Sentenza dichiarativa di Fallimento** n.9/2016, emessa dal Tribunale di Bari in data 18/01/2016, repertorio n.467/2015, trascritta a Bari in data 29/04/2016, al n.6456 registro generale e n.4997 registro particolare, a favore della massa dei creditori del fallimento n. 8 Reg. Fall. 2016 della società

, con sede legale in Bari (BA), al C.so Alcide De Gasperi n.294/A, P.IVA 03710100722, n. REA BA-272581 (*si veda [l'Allegato 2c: Nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento](#)*).

**4.2.3.** Altre trascrizioni: Nessuna.

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

**4.2.3.** Altre trascrizioni: Nessuna.

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

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

Le unità immobiliari dal n.16 al n.21 come già detto innanzi, appartengono ad un edificio di tipo condominiale, pertanto le stesse sono assoggettate in quota proporzionale alle spese condominiali per la gestione ordinaria e straordinaria del medesimo edificio.

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

Infine, per quanto attiene le dotazioni condominiali, oltre alle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 CC, si rimanda a quanto stabilito dal "Regolamento di Condominio" trascritto a Brindisi in data 10/05/1984 ai nn.7705/6887 del complesso edilizio a cui appartengono le cantinole di che trattasi, con le relative tabelle millesimali, fornito dall'amministratore pro tempore del condominio

(*si veda [l'Allegato 3b: IMMOBILI 16 – 21 Edificio Via Dalmazia](#)*)

[n.21 - Regolamento di condominio e Tabelle millesimali\).](#)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali e precedenti proprietari

Dall'indagine espletata dallo scrivente CTU è emerso che i locali ad uso cantinola/deposito dal n.16 al n.21 allo stato attuale sono di proprietà esclusiva della società \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Antonino GRASSI in data 16/06/1992, repertorio n.52293, raccolta n.14131, trascritto in data 07/07/1992, registro particolare n.9802, registro generale n.11248, contro la società \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_.

Si precisa che dette cantinole, pur esistenti alla data del suddetto rogito, non risultavano ancora censite in catasto. Per conseguenza, con riferimento all'Art.2°) del suddetto atto di compravendita che riporta: "La società "

*" , a mezzo del costituito Amministratore Unico e legale rappresentante sig \_\_\_\_\_, vende e trasferisce alla società "C.T.S. – CENTER TRADE SERVICE S.R.L." che a mezzo del costituito Amministratore Unico e legale rappresentante signor \_\_\_\_\_ accetta e acquista il fabbricato innanzi descritto (1) e quindi sito in Comune di Brindisi, Via Dalmazia, costituito da cielo a terra dei piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto, comprendente trentadue unità immobiliari, censito in N.C.E.U. del Comune di Brindisi, alla partita 13.258, foglio 54, mappale 1494."*, si deduce che la società \_\_\_\_\_ abbia acquistato anche le sei unità immobiliari, cantinole, preesistenti al livello di piano delle coperture, ed ubicate perimetralmente al vano scala. Dette cantinole sono state successivamente sanate rispetto alla data del suddetto atto di compravendita e censite in NCEU malgrado l'Ufficio Tecnico Erariale abbia accolto tale ampliamento con riserva 1, "DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO", con annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); di immobile: ris1 per mancanza passaggi intermedi.", e riserva: "1 Atti passaggi intermedi non esistenti".

*(si vedano gli [Allegati catastali dal 9r al 9w](#) e l'[Allegato 10: IMMOBILI 16-21 Atto di compravendita in data 16/06/1992](#)).*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1. Pratiche edilizie

All'esito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi, è emerso che l'organismo edilizio a cui appartengono le presenti unità immobiliari fa parte di un Piano di Lottizzazione presentato dalla società VINICOLA ITALIANA NATURALI ACCURATE LAVORAZIONI "VINAL" SpA ed è indicato nella planimetria generale del medesimo piano con la lettera "B"; tale PdL prevedeva la realizzazione di diversi complessi edilizi da destinare a residenze, uffici, albergo e cinema, su un'area complessiva di 29.390 mq (*si veda [l'Allegato 4a: IMMOBILI 1-22 - Planimetria generale Piano di Lottizzazione](#)*).

Ciò premesso, con riferimento al fabbricato B di cui al suddetto Piano di lottizzazione a cui appartengono tutte le presenti cantinole dal n.16 al n.21, agli atti dell'UTC è emersa la sussistenza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione edilizia rilasciata in data 10/04/1978**, Pratica n.2085/53 intestata a \_\_\_\_\_, con successivo cambio di intestazione in data 11/05/1978 a favore di \_\_\_\_\_, a seguito dell'atto di acquisto dell'area edificabile del Notaio Dr. Corrado SCORSONELLI di Brindisi rep. n.250239 del 14/04/1977 (*si veda [l'Allegato 4d: IMMOBILI 16-21 - Concessione edilizia in data 10/04/1978](#)*).

Con riferimento al medesimo edificio "B" il Sindaco pro tempore del Comune di Brindisi ha rilasciato il **Permesso di agibilità ed abitabilità in data 01/10/1981** (*si veda [l'Allegato 4e: IMMOBILI 16-21 -Certificato di agibilità in data 01/10/1981](#)*).

-**Permesso di Costruire in sanatoria n.208/2012 del 01/08/2012**, rilasciato a \_\_\_\_\_ (ex \_\_\_\_\_) inerente il fabbricato denominato LOTTO B della lottizzazione VINAL SpA per la "*Sanatoria per frazionamento di unità immobiliari, parziale cambio di destinazione d'uso da attività commerciale ad uffici, modifiche interne e modifica degli accessi pedonali al piano terra, nonché per modifica di prospetto dell'edificio e per modifica e ampliamento dei vani scala al piano di copertura*".

**Nota:** si precisa che con riferimento al suddetto PdC in sanatoria agli atti dell'UTC si è riscontrato il solo elaborato grafico denominato "AR003" ed intitolato "*Pianta piano copertura - Progetto assentito e stato dei luoghi - viste aeree dell'immobile*" (*si veda [l'Allegato 4f: IMMOBILI 16-21 - Elaborato grafico PdC in sanatoria n.208/2012 del 01/08/2012](#)*); il relativo titolo abilitativo è stato fornito allo scrivente CTU, tramite contatto diretto a mezzo e-mail, dall' \_\_\_\_\_, il quale ha curato

nell'anno 2011 la presentazione della medesima pratica edilizia<sup>16</sup> (*si veda l'Allegato 4g: IMMOBILI 16-21 - PdC in sanatoria n.208/2012 del 01/08/2012*).

## 7.2. Situazione urbanistica

• **PRG – Piano Regolatore Generale** vigente, il fabbricato condominiale a cui appartengono tutte le cantinole dal n.16 al n.21 ricade in area tipizzata "B2 – di *completamento PdZ e/o SUE approvati*".

## 8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

### 8.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione delle unità immobiliari, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** delle stesse, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica, onde individuare il più corretto metodo di stima.

I depositi "cantinola" oggetto di indagine non appartengono ad una tipologia di beni dei quali sussiste un ricorrente mercato di compravendita. Tali unità immobiliari generalmente costituiscono pertinenza dei beni principali: le "unità abitative". Infatti, nella normale casistica la determinazione della superficie commerciale, avviene sommando alla superficie lorda dell'appartamento, la superficie del vano accessorio opportunamente omogeneizzato con l'ausilio di un coefficiente numerico desumibile dall'allegato C al DPR 138/1998, che nel caso di che trattasi equivale a 0,25 (*si veda l'Allegato 5: Allegato "C" – DPR 138/1998*).

Se ne deduce che il valore di mercato per la valutazione di stima delle cantinole oggetto di perizia, sarà pari al 25% del valore di mercato degli appartamenti dell'edificio condominiale a cui esse appartengono.

Detti depositi/cantinole ad oggi potrebbero rivelarsi di elevato interesse dapprima per i proprietari delle medesime abitazioni ubicate all'interno dello stesso edificio condominiale e, in secondo luogo, per terzi.

Premesso quanto innanzi, tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, quello che risulta più adeguato alla determinazione del **più probabile valore di**

---

<sup>16</sup> Al riguardo l'ing. Palmiotti per le vie brevi ha riferito che il PdC in sanatoria n.208/2012, rilasciato in data 01/08/2012 alla società \_\_\_\_\_ (ex \_\_\_\_\_), è stato richiesto dalla medesima \_\_\_\_\_, per aver acquistato da \_\_\_\_\_ una quota di immobili del lotto B, relativamente ai quali è stata fatta la richiesta di *Sanatoria per frazionamento di unità immobiliari, parziale cambio di destinazione d'uso da attività commerciale ad uffici, modifiche interne e modifica degli accessi pedonali al piano terra, nonché per modifica di prospetto dell'edificio*. Con detta pratica, in virtù di accordi con i proprietari delle altre unità immobiliari del condominio, si è voluto regolarizzare anche l'ampliamento dei vani scala al piano di copertura, oggetto della presente perizia giudiziale.

**mercato del bene in questione**, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale, desunta come poc'anzi detto. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Tutto quanto innanzi premesso e considerato, ai fini dell'individuazione del Valore Ordinario di Mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio facendo riferimento ai dati inerenti l'uso residenziale. Al riguardo, con riferimento alla tipologia edilizia di abitazioni civili aventi stato di conservazione NORMALE, l'OMI riporta il valore minimo pari ad € 1.300,00 per metro quadrato di superficie lorda, ed il valore massimo pari ad € 1.500,00 per metro quadrato di superficie lorda, ovvero per un valore medio ordinario unitario pari ad € 1.400,00 per metro quadrato di superficie lorda ([\*si veda l'Allegato 6: Quotazioni OMI, Brindisi, zona C1, destinazione residenziale, Anno 2022, Semestre 2\*](#)).

Il suddetto valore ordinario unitario di €/mq 1.400,00 risulta in linea con quanto emerso attraverso l'indagine diretta del mercato immobiliare locale, svolta attraverso l'intervista a professionisti ed agenzie immobiliari operanti nel settore, pertanto lo si assume quale valore di riferimento per la presente valutazione di stima. A tale valore si dovranno apportare le eventuali aggiunte e/o detrazioni in considerazione delle specifiche caratteristiche intrinseche e stato di conservazione di ciascuna unità immobiliare.

**EDIFICIO B – IMMOBILE 16**  
**Piena proprietà del**  
**LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA**

**Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.21/B**

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 1494, SUB 37, CATEGORIA C/2)

**9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

**9.1 Descrizione sintetica**

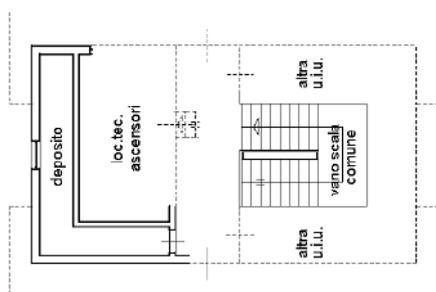
**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano settimo (piano copertura) di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.21, scala B. Il locale presenta **superficie lorda pari a 11,67 mq** e **superficie utile di 7,57 mq**, con altezza netta interna di 2,35 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 2,92 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda [l'Allegato 7b: IMMOBILI DA N.16 A N.21 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO B - scala B – IMMOBILE 16 Foto da n.7 a n.9](#)*).

**9.2 Identificazione catastale**

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 1494, sub 37**, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 29,75, indirizzo catastale Via Dalmazia n.21, piano 7, scala B, intestato a \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ dati derivanti da variazione nel classamento del 12/11/2013 protocollo n.BR0137204, in atti dal 12/11/2013 Variazione di classamento (n.48510.1/2013) (*si veda [l'Allegato 9r: IMMOBILE 16 - Atti catastali](#)*).

**Planimetria catastale**



### **9.3 Coerenze**

Il locale deposito costituente l'IMMOBILE 16 confina a sud/ovest in parte con vano scala condominiale, da cui avviene l'accesso, ed in parte con adiacente locale tecnico ascensore (entrambi censiti al sub 49), per i restanti lati confina con il lastrico solare del fabbricato (censito al sub.43), salvo altri.

## **10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **10.1. Conformità edilizia**

Nessuna difformità.

Il presente IMMOBILE 16 risulta **conforme** agli elaborati grafici di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dall'UTC di Brindisi, ovvero il PdC in sanatoria n.208/2012 del 01/08/2012 (*si veda [l'Allegato 4f: Elaborato grafico PdC in sanatoria n.208/2012 del 01/08/2012](#)*).

### **10.2. Conformità catastale**

Nessuna difformità.

Tuttavia si segnala che dalla visura storica catastale dell'uiu sub.37, si evince che l'Ufficio Tecnico Erariale ha accolto la richiesta di accatastamento di tale ampliamento con riserva 1, "*DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO*", con annotazione: "*classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); di immobile: ris1 per mancanza passaggi intermedi.*", e riserva: "*1 Atti passaggi intermedi non esistenti*".

### **10.3. Conformità urbanistica**

Nessuna difformità.

## **11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 16 ha pianta con forma ad "L" della superficie lorda pari a 11,67 mq e superficie utile di 7,57 mq, con altezza netta interna di 2,35 m.

Il deposito è sprovvisto di porta di accesso ed il piano di calpestio è realizzato in battuto di cemento. L'immobile presenta i paramenti murari e la superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile di colore bianco. Vi è la presenza di una sola finestra dotata di serramento in legno con vetro singolo con apertura ad anta a ribalta. Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di predisposizione per l'impianto elettrico.

**Foto interna dell'IMMOBILE 16**



Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'immobile si trova in carente stato di conservazione.

**12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) della "cantinola", tenuto conto dalla necessità di dotare l'immobile di una porta di accesso, allo stato inesistente, oltre che dell'assenza di finitura del piano di calpestio, sprovvisto di pavimentazione e del carente stato delle finiture ed assenza di impianti, lo scrivente ritiene che si possa apportare un decremento pari al 20% del valore ordinario di €/mq 1.400,00, ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 1.120,00.**

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 16**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.120,00, e la superficie totale commerciale di 2,92 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE16} = \text{€/mq } 1.120,00 \times \text{mq } 2,92 = \text{€}3.270,40$$

**EDIFICIO B – IMMOBILE 17**  
**Piena proprietà del**  
**LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA**

**Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.21/B**

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 1494, SUB 38, CATEGORIA C/2)

**9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

**9.1 Descrizione sintetica**

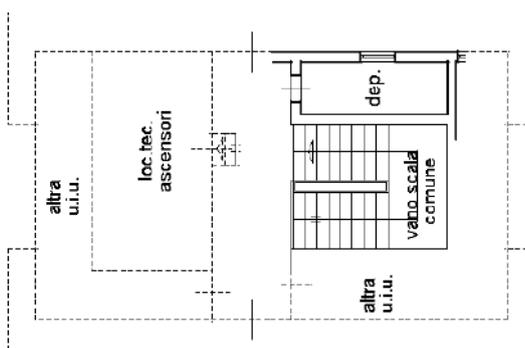
**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano settimo di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.21, scala B. Il locale presenta **superficie lorda pari a 7,62 mq** e **superficie utile di 5,37 mq**, con altezza netta interna di 2,58 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 1,91 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda [l'Allegato 7b: IMMOBILI DA N.16 A N.21 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO B - scala B - IMMOBILE 17 Foto da n.10 a n.13](#)*).

**9.2 Identificazione catastale**

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 1494, sub 38**, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 6 mq, rendita € 16,53, indirizzo catastale Via Dalmazia n.21, piano 7, scala B, intestato a \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ dati derivanti da variazione nel classamento del 12/11/2013 protocollo n.BR0137204, in atti dal 12/11/2013 Variazione di classamento (n.48510.1/2013) (*si veda [l'Allegato 9s: IMMOBILE 17 - Atti catastali](#)*).

**Planimetria catastale**



### **9.3 Coerenze**

Il locale deposito costituente l'IMMOBILE 17 confina a nord con vano scala condominiale, da cui avviene l'accesso (censito al sub 49), a sud/est con il lastrico solare del fabbricato (censito al sub.43) a sud ovest in parte con il vano scala (censito al sub 49) ed in parte con altro locale cantinola/deposito (censito al sub.39), salvo altri.

## **10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **10.1. Conformità edilizia**

Nessuna difformità.

Il presente IMMOBILE 17 risulta **conforme** agli elaborati grafici di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dall'UTC di Brindisi, ovvero il PdC in sanatoria n.208/2012 del 01/08/2012 (*si veda [l'Allegato 4f: Elaborato grafico PdC in sanatoria n.208/2012 del 01/08/2012](#)*).

### **10.2. Conformità catastale**

Nessuna difformità.

Tuttavia si segnala che dalla visura storica catastale dell'uiu sub.38, si evince che l'Ufficio Tecnico Erariale ha accolto la richiesta di accatastamento di tale ampliamento con riserva 1, "*DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO*", con annotazione: "*classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); di immobile: ris1 per mancanza passaggi intermedi.*", e riserva: "*1 Atti passaggi intermedi non esistenti*".

### **10.3. Conformità urbanistica**

Nessuna difformità.

## **11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 17 ha pianta rettangolare della superficie lorda pari a 7,62 mq e superficie utile di 5,37 mq, con altezza netta interna di 2,58 m. Il deposito è pavimentato con piastrelle quadrate (formato 35 cm x 35 cm) in materiale ceramico e presenta i paramenti murari e la superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile di colore bianco. Lo stesso è dotato di porta di accesso del tipo un'anta in ferro con apertura a battente tinteggiata di colore marrone e di un vano finestra.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di predisposizione per l'impianto elettrico.

**Foto interna dell'IMMOBILE 17**



Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'immobile si trova in carente stato di conservazione e manutenzione.

**12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) della "cantinola", tenuto conto del carente stato di manutenzione in cui versa l'immobile, lo scrivente ritiene che si possa apportare un decremento pari al 20% del valore ordinario di €/mq 1.400,00, ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 1.120,00.**

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 17**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.120,00, e la superficie totale commerciale di 1,91 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE17} = \text{€/mq } 1.120,00 \times \text{mq } 1,91 = \text{€} 2.139,20$$

**EDIFICIO B – IMMOBILE 18**  
**Piena proprietà del**  
**LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA**

**Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.21/B**

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 1494, SUB 39, CATEGORIA C/2)

**9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

**9.1 Descrizione sintetica**

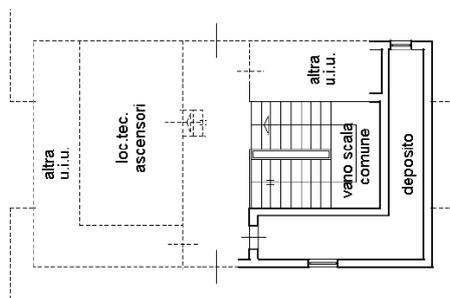
**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano settimo di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.21, scala B. Il locale presenta **superficie lorda pari a 17,23 mq** e **superficie utile di 12,23 mq**, con altezza netta interna di 2,37 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 4,31 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda [l'Allegato 7b: IMMOBILI DA N.16 A N.21 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO B - scala B - IMMOBILE 18 Foto da n.14 a n.17](#)*).

**9.2 Identificazione catastale**

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 1494, sub 39**, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita € 39,66, indirizzo catastale Via Dalmazia n.21, piano 7, scala B, intestato a \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ dati derivanti da variazione nel classamento del 12/11/2013 protocollo n.BR0137204, in atti dal 12/11/2013 Variazione di classamento (n.48510.1/2013) (*si veda [l'Allegato 9t: IMMOBILE 18 - Atti catastali](#)*).

**Planimetria catastale**



### **9.3 Coerenze**

Il locale deposito costituente l'IMMOBILE 18 confina a nord - nord/est in parte con vano scala condominiale, da cui avviene l'accesso (censito al sub 49), ed in parte con altro locale cantinola/deposito (censito al sub.38), per i restanti lati confina con il lastrico solare del fabbricato (censito al sub.43), salvo altri.

## **10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **10.1. Conformità edilizia**

Nessuna difformità.

Il presente IMMOBILE 18 risulta **conforme** agli elaborati grafici di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dall'UTC di Brindisi, ovvero il PdC in sanatoria n.208/2012 del 01/08/2012 (*si veda [l'Allegato 4f: Elaborato grafico PdC in sanatoria n.208/2012 del 01/08/2012](#)*).

### **10.2. Conformità catastale**

Nessuna difformità.

Tuttavia si segnala che dalla visura storica catastale dell'uiu sub.39, si evince che l'Ufficio Tecnico Erariale ha accolto la richiesta di accatastamento di tale ampliamento con riserva 1, "*DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO*", con annotazione: "*classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); di immobile: ris1 per mancanza passaggi intermedi.*", e riserva: "*1 Atti passaggi intermedi non esistenti*".

### **10.3. Conformità urbanistica**

Nessuna difformità.

## **11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 18 ha pianta con forma ad "L" della superficie lorda pari a 17,23 mq e superficie utile di 12,23 mq, con altezza netta interna di 2,37 m. Il deposito è pavimentato, nella porzione di ingresso adiacente le rampe del vano scala condominiale, con piastrelle quadrate (formato 35 cm x 35 cm) in materiale ceramico, mentre la parte retrostante le suddette rampe è pavimentata in battuto di cemento. I paramenti murari e la superficie di intradosso del solaio piano sono intonacati a civile di colore bianco. Lo stesso è dotato di porta di accesso del tipo un'anta in ferro con apertura a battente tinteggiata di colore marrone e di due vani finestra. Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di predisposizione per l'impianto elettrico.

**Foto interna dell'IMMOBILE 18**



Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'immobile si trova in carente stato di conservazione e manutenzione.

**12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) della "cantinola", tenuto conto del carente stato di manutenzione in cui versa l'immobile, lo scrivente ritiene che si possa apportare un decremento pari al 20% del valore ordinario di €/mq 1.400,00, ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 1.120,00.**

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 18**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.120,00, e la superficie totale commerciale di 4,31 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE18} = \text{€/mq } 1.120,00 \times \text{mq } 4,31 = \text{€ } 4.827,20$$

**EDIFICIO B – IMMOBILE 19**  
**Piena proprietà del**  
**LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA**

**Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.21/C**

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 1494, SUB 40, CATEGORIA C/2)

**9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

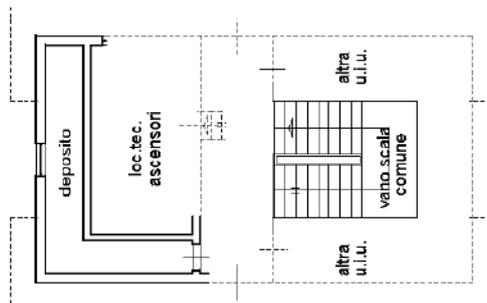
**9.1 Descrizione sintetica**

**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano settimo di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.21, scala C. Il locale presenta **superficie lorda pari a 11,31 mq** e **superficie utile di 7,66 mq**, con altezza netta interna di 2,45 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 2,83 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda [l'Allegato 7b: IMMOBILI DA N.16 A N.21 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO B - scala C - IMMOBILE 19 Foto da n.20 a n.22](#)*).

**9.2 Identificazione catastale**

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 1494, sub 40**, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 29,75, indirizzo catastale Via Dalmazia n.21, piano 7, scala C, intestato a C.T.S. – CENTER TRADE SERVICE S.R.L. con sede in BARI, cf 03710100722, proprietà per 1/1 RIS 1 – DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO, dati derivanti da variazione nel classamento del 12/11/2013 protocollo n.BR0137204, in atti dal 12/11/2013 Variazione di classamento (n.48510.1/2013) (*si veda [l'Allegato 9u: IMMOBILE 19 - Atti catastali](#)*).

**Planimetria catastale**



### **9.3 Coerenze**

Il locale deposito costituente l'IMMOBILE 19 confina a sud/ovest in parte con vano scala condominiale, da cui avviene l'accesso, ed in parte con adiacente locale tecnico ascensore (entrambi censiti al sub 50), per i restanti lati confina con il lastrico solare del fabbricato (censito al sub.44), salvo altri.

## **10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **10.1. Conformità edilizia**

Nessuna difformità.

Il presente IMMOBILE 19 risulta **conforme** agli elaborati grafici di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dall'UTC di Brindisi, ovvero il PdC in sanatoria n.208/2012 del 01/08/2012 (*si veda [l'Allegato 4f: Elaborato grafico PdC in sanatoria n.208/2012 del 01/08/2012](#)*).

### **10.2. Conformità catastale**

Nessuna difformità.

Tuttavia si segnala che dalla visura storica catastale dell'uiu sub.40, si evince che l'Ufficio Tecnico Erariale ha accolto la richiesta di accatastamento di tale ampliamento con riserva 1, "DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO", con annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); di immobile: ris1 per mancanza passaggi intermedi.", e riserva: "1 Atti passaggi intermedi non esistenti".

### **10.3. Conformità urbanistica**

Nessuna difformità.

## **11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 19 ha pianta con forma ad "L" della superficie lorda pari a 11,31 mq e superficie utile di 7,66 mq, con altezza netta interna di 2,45 m. Il deposito è pavimentato in battuto di cemento e presenta i paramenti murari e la superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile di colore bianco. Lo stesso è dotato di porta di accesso del tipo un'anta in ferro con apertura a scorrere tinteggiata di colore grigio e di un vano finestra. Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di predisposizione per l'impianto elettrico.

**Foto interna dell'IMMOBILE 19**



Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'immobile si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione.

**12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) della "cantinola", tenuto conto del discreto stato di manutenzione in cui versa l'immobile, lo scrivente ritiene che si possa apportare un decremento pari al 15% del valore ordinario di €/mq 1.400,00, ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 1.190,00.**

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 19**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.190,00, e la superficie totale commerciale di 2,83 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE19} = \text{€/mq } 1.190,00 \times \text{mq } 2,83 = \text{€}3.367,70$$

**EDIFICIO B – IMMOBILE 20**  
**Piena proprietà del**  
**LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA**

**Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.21/C**

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 1494, SUB 41, CATEGORIA C/2)

**9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

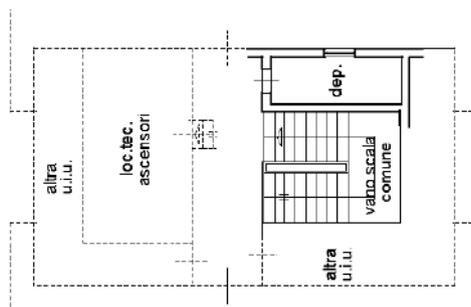
**9.1 Descrizione sintetica**

**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano settimo di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.21, scala C. Il locale presenta **superficie lorda pari a 7,82 mq** e **superficie utile di 5,55 mq**, con altezza netta interna di 2,58 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 1,96 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda [l'Allegato 7b: IMMOBILI DA N.16 A N.21 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO B - scala C - IMMOBILE 20 Foto da n.23 a n.25](#)*).

**9.2 Identificazione catastale**

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 1494, sub 41**, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 6 mq, rendita € 16,53, indirizzo catastale Via Dalmazia n.21, piano 7, scala C, intestato a C.T.S. – CENTER TRADE SERVICE S.R.L. con sede in BARI, cf 03710100722, proprietà per 1/1 RIS 1 – DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO, dati derivanti da variazione nel classamento del 12/11/2013 protocollo n.BR0137204, in atti dal 12/11/2013 Variazione di classamento (n.48510.1/2013) (*si veda [l'Allegato 9v: IMMOBILE 20 - Atti catastali](#)*).

**Planimetria catastale**



### **9.3 Coerenze**

Il locale deposito costituente l'IMMOBILE 20 confina a nord con vano scala condominiale, da cui avviene l'accesso (censito al sub 50), a sud/est con il lastrico solare del fabbricato (censito al sub.44) a sud ovest in parte con vano scala condominiale (censito al sub 50) ed in parte con altro locale cantinola/deposito (censito al sub.42), salvo altri.

## **10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **10.1. Conformità edilizia**

Nessuna difformità.

Il presente IMMOBILE 20 risulta **conforme** agli elaborati grafici di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dall'UTC di Brindisi, ovvero il PdC in sanatoria n.208/2012 del 01/08/2012 ([si veda l'Allegato 4f: Elaborato grafico PdC in sanatoria n.208/2012 del 01/08/2012](#)).

### **10.2. Conformità catastale**

Nessuna difformità.

Tuttavia si segnala che dalla visura storica catastale dell'uiu sub.41, si evince che l'Ufficio Tecnico Erariale ha accolto la richiesta di accatastamento di tale ampliamento con riserva 1, "*DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO*", con annotazione: "*classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); di immobile: ris1 per mancanza passaggi intermedi.*", e riserva: "*1 Atti passaggi intermedi non esistenti*".

### **10.3. Conformità urbanistica**

Nessuna difformità.

## **11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 20 ha pianta con forma rettangolare della superficie lorda pari a 7,82 mq e superficie utile di 5,55 mq, con altezza netta interna di 2,58 m. Il deposito è pavimentato con piastrelle quadrate (formato 35 cm x 35 cm) in materiale ceramico e presenta i paramenti murari e la superficie di intradosso del solaio piano intonacati a civile di colore bianco. Lo stesso è dotato di porta di accesso del tipo un'anta in ferro con apertura a battente tinteggiata di colore marrone e di un vano finestra. Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di predisposizione per l'impianto elettrico.

**Foto interna dell'IMMOBILE 20**



Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'immobile si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione.

**12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) della "cantinola", tenuto conto del discreto stato di manutenzione in cui versa l'immobile, lo scrivente ritiene che si possa apportare un decremento pari al 15% del valore ordinario di €/mq 1.400,00, ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 1.190,00.**

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 20**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.190,00, e la superficie totale commerciale di 1,96 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE\ 20} = €/mq\ 1.190,00 \times mq\ 1,96 = €2.332,40$$

**EDIFICIO B – IMMOBILE 21**  
**Piena proprietà del**  
**LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA**

**Brindisi (BR) - Via Dalmazia n.21/C**

(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 1494, SUB 42, CATEGORIA C/2)

**9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

**9.1 Descrizione sintetica**

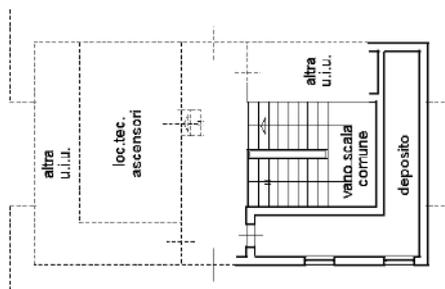
**Piena proprietà del locale deposito "cantinola"** al piano settimo di un edificio condominiale ad uso residenziale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Dalmazia n.21, scala C. Il locale presenta **superficie lorda pari a 17,85 mq** e **superficie utile di 12,63 mq**, con altezza netta interna di 2,41 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 4,46 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda [l'Allegato 7b: IMMOBILI DA N.16 A N.21 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO B - scala C - IMMOBILE 21 Foto da n.26 a n.29](#)*).

**9.2 Identificazione catastale**

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 1494, sub 42**, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita € 39,66, indirizzo catastale Via Dalmazia n.21, piano 7, scala C, intestato a \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ dati derivanti da variazione nel classamento del 12/11/2013 protocollo n.BR0137204, in atti dal 12/11/2013 Variazione di classamento (n.48510.1/2013) (*si veda [l'Allegato 9w: IMMOBILE 21 - Atti catastali](#)*).

**Planimetria catastale**



### 9.3 Coerenze

Il locale deposito costituente l'IMMOBILE 21 confina a nord - nord/est in parte con vano scala condominiale, da cui avviene l'accesso (censito al sub 50), ed in parte con altro locale cantinola/deposito (censito al sub.41), per i restanti lati confina con il lastrico solare del fabbricato (censito al sub.44), salvo altri.

## 10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 10.1. Conformità edilizia

Nessuna difformità.

Il presente IMMOBILE 21 risulta **conforme** agli elaborati grafici di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dall'UTC di Brindisi, ovvero il PdC in sanatoria n.208/2012 del 01/08/2012 (*si veda [l'Allegato 4f: Elaborato grafico PdC in sanatoria n.208/2012 del 01/08/2012](#)*).

### 10.2. Conformità catastale

Nessuna difformità.

Tuttavia si segnala che dalla visura storica catastale dell'uiu sub.42, si evince che l'Ufficio Tecnico Erariale ha accolto la richiesta di accatastamento di tale ampliamento con riserva 1, "*DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO*", con annotazione: "*classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); di immobile: ris1 per mancanza passaggi intermedi.*", e riserva: "*1 Atti passaggi intermedi non esistenti*".

### 10.3. Conformità urbanistica

Nessuna difformità.

## 11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

La cantinola/deposito costituente l'IMMOBILE 21 ha pianta con forma ad "L" della superficie lorda pari a 17,85 mq e superficie utile di 12,63 mq, con altezza netta interna di 2,41 m. Il deposito è pavimentato, nella porzione di ingresso adiacente le rampe del vano scala condominiale, con piastrelle quadrate (formato 35 cm x 35 cm) in materiale ceramico, mentre la parte retrostante le suddette rampe è pavimentata in battuto di cemento. I paramenti murari e la superficie di intradosso del solaio piano sono intonacati a civile di colore bianco. Lo stesso è dotato di porta di accesso del tipo un'anta in ferro con apertura a battente tinteggiata di colore marrone e di due vani finestra.

**Foto interna dell'IMMOBILE 21**



Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di predisposizione per l'impianto elettrico. Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'immobile si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione.

**12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) della "cantinola", tenuto conto del discreto stato di manutenzione in cui versa l'immobile, lo scrivente ritiene che si possa apportare un decremento pari al 15% del valore ordinario di €/mq 1.400,00, ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 1.190,00.**

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 21**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.190,00, e la superficie totale commerciale di 4,46 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE21} = \text{€/mq } 1.190,00 \times \text{mq } 4,46 = \text{€}5.307,40$$

## LOTTO 1

### RELAZIONE TIPO EDIFICIO C - IMMOBILE N.22

#### Piena proprietà del LOCALE DEPOSITO/CANTINOLA

UBICATO AL PIANO INTERRATO DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN BRINDISI (BR), QUARTIERE COMMENDA, CON ACCESSO DALLA VIA TOR PISANA n.102.  
(IN NCEU AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2419, SUB 86, CATEGORIA C/2)

#### 1. DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'IMMOBILE n.22 della presente relazione giudiziale appartiene ad un edificio posto in una zona semicentrale del Comune di Brindisi, capoluogo di provincia della regione Puglia, avente una popolazione residente di circa 86.053 abitanti. Detto comune è posto a nord/est rispetto al proprio territorio provinciale, in posizione prospiciente il versante adriatico della stessa regione. In particolare, esso confina con i Comuni di San Pietro Vernotico, Cellino San Marco, San Donaci, Mesagne, Latiano, San Vito dei Normanni e Carovigno, tutti appartenenti al proprio territorio provinciale. L'intero territorio comunale presenta morfologia alquanto pianeggiante e rientra nella Piana di Brindisi, caratterizzandosi per l'elevata vocazione agricola dei suoi terreni. Si trova nella parte nord-orientale della pianura salentina, a circa 40 km dalla Valle d'Itria e quindi dalle prime propaggini delle basse Murge.

La zona di che trattasi è dotata dei principali servizi pubblici e opere infrastrutturali varie; con traffico scorrevole.

#### Collegamenti:

- aeroporto distante 4,70 km circa (presente nel versante periferico della città, a nord/ovest)	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autobus a livello urbano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autostrada distante: 125,00 Km circa (A14-Bari) 123,00 Km circa (A14-Taranto)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- ferrovia distante 1,00 km (presente nel centro urbano)	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- filobus	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- metropolitana	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porto nelle immediate vicinanze dell'immobile	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- superstrada distante: circa 2 km (SS379 BA-LE)	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- tram	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## 2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile è ubicato al piano interrato di un edificio condominiale, sito in Brindisi (BR) al quartiere "Commenda", con accesso dalla Via Tor Pisana n.102, costituito da un piano interrato ad uso deposito/garage e da nove piani fuori terra adibiti a civili abitazioni e/o uffici.

L'edificio nel suo complesso è costituito da un sistema strutturale intelaiato con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e con sistema di orizzontamento a mezzo di solai piani in latero - cemento. Le chiusure verticali esterne dell'edificio sono costituite da murature del tipo in tufo e/o blocchi di cemento e/o laterizio. I paramenti murari all'esterno del fabbricato sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco.

***Ripresa fotografica esterna del fabbricato dalla pubblica Via Tor Pisana.***



## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'IMMOBILE n.22 è nella piena disponibilità della curatela del fallimento della società \_\_\_\_\_, quale proprietaria esclusiva del medesimo immobile.

Al momento del sopralluogo tecnico la presente unità immobiliare risultava liberamente accessibile e, in base a quanto in esso contenuto, utilizzato quale deposito delle attrezzature per l'attività di pulizia del vano scala condominiale.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario (aggiornamento 01/08/2022), espletato per conto dello scrivente CTU dalla OMNIA SERVIZI con sede in Brindisi, con riferimento al bene immobile n.22 del presente lotto di vendita (*si veda l'Allegato 2e: IMMOBILE 22 - Indagini ipotecarie*), è emerso quanto segue:

##### 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: Nessuna.*

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

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

###### 4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca legale iscritta a Brindisi ai numeri 18627/3515 in data 05/10/2009**, giusta atto amministrativo emesso in data 09/09/2009, repertorio n.4313/14, a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, al \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_.

Importo ipoteca: € 353.621,76;

Importo capitale: € 176.810,88;

Spese di cancellazione relativamente agli immobili interessati in funzione del valore di vendita dell'immobile oggetto di trasferimento con decreto e del valore dell'ipoteca, comunque di importo non inferiore ad € 299,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 40,00 per tassa ipotecaria (*si veda l'Allegato 2b: Nota di trascrizione ipoteca legale*);

###### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento*

**Sentenza dichiarativa di Fallimento** n.9/2016, emessa dal Tribunale di Bari in data 18/01/2016, repertorio n.467/2015, trascritta a Bari in data 29/04/2016, al n.6456 registro generale e n.4997 registro particolare, a favore della massa dei creditori del fallimento n. 8 Reg. Fall. 2016 della società

\_\_\_\_\_, con sede legale in Bari (BA), al C.so Alcide De Gasperi n.294/A, P.IVA 03710100722, n. REA BA-272581 (*si veda l'Allegato 2c: Nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento*).

**4.2.3.** *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

**4.2.3.** Altre trascrizioni: Nessuna.

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

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

L'unità immobiliare n.22, come già detto innanzi, appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto lo stesso è assoggettato in quota proporzionale alle spese condominiali per la gestione ordinaria e straordinaria del medesimo edificio.

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

Infine, per quanto attiene le dotazioni condominiali, oltre alle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 CC, si rimanda a quanto stabilito dal "Regolamento di Condominio" trascritto a Brindisi in data 10/05/1984 ai nn.7705/6887 del complesso edilizio a cui appartiene l'immobile, con le relative tabelle millesimali ([si veda l'Allegato 3c: IMMOBILE 22 Edificio Via Tor Pisana n.102 - Regolamento di condominio e Tabelle millesimali](#)).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **6.1 Attuali proprietari**

Dall'indagine espletata dallo scrivente CTU è emerso che l'IMMOBILE n.22 allo stato attuale è di proprietà esclusiva della società \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, in virtù di decreto di trasferimento immobili a rogito del Tribunale di Ancona in data 23/12/2005, repertorio n.3092, trascritto in data 18/01/2006, registro particolare n.810, registro generale n.1132, contro la società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_.

### **6.2 Precedenti proprietari**

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1 fino al 23/12/2005, in virtù di atto pubblico (VENDITA) del 16/12/1992 a rogito del Notaio GRASSI, sede Ancona, in atti dal 19/05/1993, repertorio n.53860, contro la società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, quest'ultima proprietaria a partire dall'impianto meccanografico e sino al 16/12/1992.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1. Pratiche edilizie

All'esito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi, è emerso che l'organismo edilizio a cui appartiene la presente unità immobiliare fa parte di un Piano di Lottizzazione presentato dalla società VINICOLA ITALIANA NATURALI ACCURATE LAVORAZIONI "VINAL" SpA ed è indicato nella planimetria generale del medesimo piano con la lettera "D1"; tale PdL prevedeva la realizzazione di diversi complessi edilizi da destinare a residenze, uffici, albergo e cinema, su un'area complessiva di 29.390 mq (*si veda [l'Allegato 4a: IMMOBILI 1-22 – Planimetria generale Piano di Lottizzazione](#)*).

Ciò premesso, con riferimento al fabbricato D1 di cui al suddetto Piano di lottizzazione a cui appartiene la presente cantinola, agli atti dell'UTC è emersa la sussistenza del seguente titolo abilitativo:

- **Concessione edilizia rilasciata in data 04/07/1978**, Pratica n.4302/130 intestata a \_\_\_\_\_, con successivo cambio di intestazione in data 18/06/1979 a favore di \_\_\_\_\_, a seguito dell'atto di acquisto dell'area edificabile del Notaio Dr. Corrado SCORSONELLI di Brindisi rep. n.254457 del 06/04/1979 (*si veda [l'Allegato 4h: IMMOBILE 22 -Concessione edilizia in data 04/07/1978](#)*).

Con riferimento al medesimo edificio "D1" il Sindaco pro tempore del Comune di Brindisi ha rilasciato il **Permesso di agibilità ed abitabilità in data 05/05/1984** (*si veda [l'Allegato 4i: IMMOBILE 22 - Certificato di agibilità in data 05/05/1984](#)*).

### 7.2. Situazione urbanistica

• **PRG – Piano Regolatore Generale** vigente, il fabbricato condominiale a cui appartiene l'IMMOBILE n.22 ricade in area tipizzata "*B2 – di completamento PdZ e/o SUE approvati*".

## 8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

### 8.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'unità immobiliare, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** della stessa, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica, onde individuare il più corretto metodo di stima.

Il deposito "cantinola" oggetto di indagine non appartiene ad una tipologia di beni dei

quali sussiste un ricorrente mercato di compravendita. Tale unità immobiliare generalmente costituisce pertinenza di beni principali, quali le "unità abitative". Infatti, nella normale casistica la determinazione della superficie commerciale, avviene sommando alla superficie lorda dell'appartamento, la superficie del vano accessorio opportunamente omogeneizzato con l'ausilio di un coefficiente numerico desumibile dall'allegato C al DPR 138/1998, che nel caso di che trattasi equivale a 0,25 (*si veda l'[Allegato 5: Allegato "C" - DPR 138/1998](#)*).

Se ne deduce che il valore di mercato per la valutazione di stima della cantinola oggetto di perizia, sarà pari al 25% del valore di mercato di un appartamento tipo dell'edificio condominiale a cui essa appartiene.

Detto deposito/cantinola ad oggi potrebbe rivelarsi di elevato interesse dapprima per i proprietari delle medesime abitazioni ubicate all'interno dello stesso edificio condominiale e, in secondo luogo, per terzi.

Premesso quanto innanzi, tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, quello che risulta più adeguato alla determinazione del **più probabile valore di mercato del bene in questione**, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale, desunta come poc'anzi detto. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Tutto quanto innanzi premesso e considerato, ai fini dell'individuazione del Valore Ordinario di Mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, si ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio facendo riferimento ai dati inerenti l'uso residenziale. Al riguardo, con riferimento alla tipologia edilizia di abitazioni civili aventi stato di conservazione NORMALE, l'OMI riporta il valore minimo pari ad € 1.300,00 per metro quadrato di superficie lorda, ed il valore massimo pari ad € 1.500,00 per metro quadrato di superficie lorda, ovvero per un valore medio ordinario unitario pari ad € 1.400,00 per metro quadrato di superficie lorda (*si veda l'[Allegato 6: Quotazioni OMI, Brindisi, zona C1, destinazione residenziale, Anno 2022, Semestre 2](#)*).

Il suddetto valore ordinario unitario di €/mq 1.400,00 risulta in linea con quanto emerso attraverso l'indagine diretta del mercato immobiliare locale, svolta attraverso l'intervista a professionisti ed agenzie immobiliari operanti nel settore, pertanto lo si assume quale valore di riferimento per la presente valutazione di stima. A tale valore si dovranno apportare le eventuali aggiunte e/o detrazioni in considerazione delle

specifiche caratteristiche intrinseche e stato di conservazione della medesima unità immobiliare.

## 9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

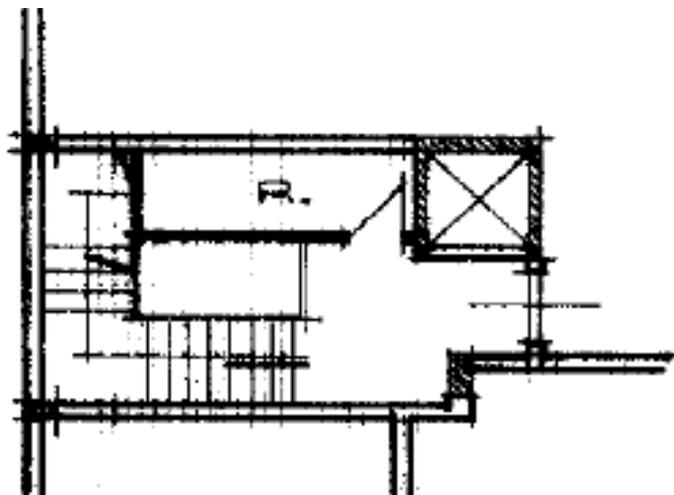
### 9.1 Descrizione sintetica

**Piena proprietà del locale sottoscala ad uso deposito "cantinola"** posto al piano interrato di un edificio condominiale sito in ambito urbano del Comune di Brindisi (BR) al rione "Commenda", avente accesso dalla Via Tor Pisana n.102. Il locale presenta **superficie lorda pari a 5,84 mq** e **superficie utile di 4,49 mq**, con altezza netta interna massima di 3,14 m e minima di 1,50 m. Il tutto per una **superficie commerciale pari a 1,46 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione del parametro di omogeneizzazione pari al 25% in riduzione ex DPR 138/98, trattandosi di superfici accessorie alla superficie principale delle unità abitative (*si veda [l'Allegato 7c: IMMOBILE 22 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato 8: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi - rif. EDIFICIO C - IMMOBILE 22 Foto da n.1 a n.6](#)*).

### 9.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta censita in NCEU del Comune di Brindisi (BR) al **foglio 54, particella 2419, sub 86**, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 6 mq, rendita € 16,53, indirizzo catastale Via Tor Pisana n.102, piano S1, intestato a C.T.S. S.R.L. con sede in NOICATTARO, cf 03710100722, proprietà per 1/1, dati derivanti da variazione del 23/02/2015 protocollo n.BR0039580, in atti dal 23/02/2015 G.A.F. codifica piani incoerente (n.26686.1/2015) (*si veda [l'Allegato 9z: IMMOBILE 22 - Atti catastali](#)*).

**Planimetria catastale**



### 9.3 Coerenze

Il locale deposito costituente l'IMMOBILE 22 confina a nord/ovest con vano scala condominiale da cui avviene l'accesso (sub 10), a sud/est col vano ascensore ed a nord/est con locale adiacente del medesimo fabbricato (sub 87), salvo altri.

## 10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 10.1. Conformità edilizia

Nessuna difformità.

Il presente IMMOBILE 22 risulta **conforme** agli elaborati grafici di progetto di cui al titolo abilitativo rilasciato dall'UTC di Brindisi, ovvero la Concessione edilizia rilasciata in data 04/07/1978, Pratica n.4302/130 (*si veda l'[Allegato 4h: Concessione edilizia in data 04/07/1978](#)*).

### 10.2. Conformità catastale

Nessuna difformità.

### 10.3. Conformità urbanistica

Nessuna difformità.

## 11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

### Foto interna dell'IMMOBILE 22



La presente cantinola/deposito è ubicata sotto la seconda rampa di scala a partire dal piano interrato, ed ha pianta rettangolare della superficie lorda pari a 5,84 mq e superficie utile di 4,49 mq, con altezza netta interna massima di 3,14 m e minima di 1,50 m. L'unità immobiliare è pavimentata con mattoni in graniglia di cemento in carente stato di conservazione sulla superficie a vista, con la presenza di battiscopa perimetralmente al vano. I paramenti murari e la superficie di intradosso del solaio sono intonacati a civile di colore bianco.

Lo stesso risulta privo di finestre ed è dotato di porta di ingresso del tipo in ferro ad un'anta a battente tinteggiata di colore marrone. Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il locale è dotato di impianto elettrico, con un solo punto luce.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo e documentato fotograficamente, l'immobile si trova in discreto stato di conservazione in relazione all'uso deposito per cui è preposto.

## **12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Ai fini della valutazione di stima del presente immobile, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, età della costruzione, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile, l'ubicazione, etc.) della "cantinola", tenuto conto che trattasi di un locale sottoscala sprovvisto di pavimentazione, lo scrivente ritiene che si possa apportare un decremento pari al 10% del valore ordinario di €/mq 1.400,00, ottenendo così il **valore venale unitario pari ad €/mq 1.260,00**.

Premesso quanto innanzi il **più probabile valore di stima del presente IMMOBILE 22**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.260,00, e la superficie totale commerciale di 1,46 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{IMMOBILE22} = €/mq 1.260,00 \times mq 1,46 = €1.839,60$$

## VALUTAZIONE DI STIMA LOTTO 1

### IMMOBILI DAL N.1 AL N. 22

**Il più probabile valore di stima del LOTTO 1, costituito dalle 22 unità immobiliari ad uso deposito/cantinola innanzi descritte, è dato dalla somma delle valutazioni di stima dei medesimi 22 immobili, pari ad € 71.033,50, a cui corrisponde il valore di vendita giudiziaria pari ad € 59.778,48, come da seguente tabella riepilogativa:**

<b>EDIFICIO</b>	<b>RIFERIMENTO</b>	<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA ARROTONDATO</b>
EDIFICIO A	IMMOBILE 1	3.556,00 €	3.050,00 €
	IMMOBILE 2	3.752,00 €	3.190,00 €
	IMMOBILE 3	4.606,00 €	3.920,00 €
	IMMOBILE 4	4.648,00 €	3.950,00 €
	IMMOBILE 5	2.926,00 €	2.500,00 €
	IMMOBILE 6	3.271,80 €	2.800,00 €
	IMMOBILE 7	3.024,00 €	2.600,00 €
	IMMOBILE 8	2.394,00 €	2.040,00 €
	IMMOBILE 9	3.471,30 €	3.000,00 €
	IMMOBILE 10	2.793,00 €	2.400,00 €
	IMMOBILE 11	2.487,10 €	2.110,00 €
	IMMOBILE 12	1.978,20 €	1.700,00 €
	IMMOBILE 13	2.154,60 €	1.850,00 €
	IMMOBILE 14	2.646,00 €	2.250,00 €
	IMMOBILE 15	4.242,00 €	3.000,00 €
EDIFICIO B	IMMOBILE 16	3.270,00 €	2.800,00 €
	IMMOBILE 17	2.139,20 €	1.820,00 €
	IMMOBILE 18	4.827,20 €	4.100,00 €
	IMMOBILE 19	3.367,70 €	2.900,00 €
	IMMOBILE 20	2.332,40 €	2.000,00 €
	IMMOBILE 21	5.307,40 €	4.520,00 €
EDIFICIO C	IMMOBILE 22	1.839,60 €	1.500,00 €
<b>IMPORTO TOTALE</b>		<b>71.033,50 €</b>	<b>60.000,00 €</b>

Si noti che la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 1 (UNICO), è stata ottenuta applicando un abbattimento forfettario<sup>17</sup> pari al 15% del valore di stima di ciascun immobile appartenente alla massa attiva del fallimento, decurtando dalla valutazione dell'immobile 15, l'importo presuntivo pari ad **€ 600,00** relativo agli oneri di cui dovrà farsi carico l'acquirente per la regolarizzazione edilizia del medesimo immobile, come indicato in risposta al precedente paragrafo 10.1 *Conformità edilizia* della medesima unità immobiliare (Rif. pag. 69).

**Ne consegue che per il presente:**

<p style="text-align: center;"><b>LOTTO 1 (UNICO)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>PIENA PROPRIETÀ DI N.22 LOCALI DEPOSITO/CANTINOLA SITI IN AMBITO URBANO DEL COMUNE DI BRINDISI, OVVERO:</b></p> <p><b><u>Gli IMMOBILI dal n.1 al n.15</u></b> ubicati al piano interrato dell'<b>edificio condominiale alla Via Dalmazia, 33</b> e censiti in NCEU al foglio 54, p.lla 2361, subb. 26, 27, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 e 44, tutti di categoria C/2, classe 2;</p> <p><b><u>Gli IMMOBILI dal n.16 al n.21</u></b> ubicati al piano settimo (copertura) dell'<b>edificio condominiale alla Via Dalmazia, 21</b> e censiti in NCEU al foglio 54, p.lla 1494, subb. 37, 38, 39, 40, 41 e 42, tutti di categoria C/2, classe 2;</p> <p><b><u>L'IMMOBILE n.22</u></b> ubicato al piano interrato dell'<b>edificio condominiale alla Via Tor Piasana, 102</b> e censito in NCEU al foglio 54, p.lla 2419, sub.86, categoria C/2, classe 2.</p> <p style="text-align: center;"><b>Il valore complessivo di vendita giudiziaria è pari a</b> <b>V = € 60.000,00 (euro sessantamila/00)</b></p>
---

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

Ostuni (BR), 16/03/2023

In fede  
Ing. Giovanni CELLIE

---

<sup>17</sup> Tale abbattimento per la determinazione del prezzo base d'asta del cespite per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore venale come sopra individuato nella misura forfettaria del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

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