



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. STEFANO SALES

CUSTODE:

Dott.ssa MIRIAM CARLUCCI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Orazio Alessandro

CF:LSSRZO60D01B180Q

con studio in SAN PIETRO VERNOTICO (BR) VIA TORCHIAROLO, 94

telefono: 0831094531

email: orazio.alessandro@gmail.com

PEC: orazio.alessandro@geopec.it

tecnico incaricato: Orazio Alessandro

Pagina 1 di 20

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento in BRINDISI alla Via Livio Andronico 2, quartiere Cappuccini, della superficie commerciale di mq **70,37** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Costituito da ingresso-disimpegno, cucina con balcone, due camere, bagno e ripostiglio, per una superficie utile abitabile pari a mq 60 circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 2, scala D, ha un'altezza interna di mt 2,95.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 226 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: Via Livio Andronico, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: A Nord con proprietà interno 1 scala A; ad Est con la Via Sallustio; a Sud con vano scala D; ad Ovest con cortile condominiale.

L'intero edificio condominiale sviluppa 5 piani fuori terra con 4 corpi scala indipendenti e senza ascensore, dotato di cortile centrale di pertinenza con androne di accesso.

Immobile costruito nell'anno 1954.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.953,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.900,00
Data della valutazione:	03/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'inizio delle operazioni peritali con accesso all'immobile oggetto di causa è stato effettuato in data 2

marzo 2024, in presenza del Custode Delegato Dott.ssa Miriam Carlucci e da persona nominata dalla parte debitrice, oltre a darne rituale comunicazione a mezzo pec al creditore procedente ed a mezzo raccomandata postale a/r alla parte debitrice, come da verbale di sopralluogo in atti.

Pertanto, lo scrivente CTU in seguito all'incarico ricevuto ha provveduto all'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento di cui alla presente procedura, eseguendo idonea rilevazione metrica e fotografica al fine di verificare l'esatta consistenza del cespite e, previo i successivi adempimenti di rito, ha istruito la presente relazione peritale in risposta ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nelle disposizioni generali adottate dalla Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti, pubblicati sul sito internet del Tribunale, ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Eseguita la verifica preliminare sulla completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, con riferimento alla procedura immobiliare n. 155/2023 R.G., lo scrivente ha avuto riscontro della certificazione notarile in sostituzione della documentazione ipo-catastale rilasciata dalla Conservatoria dei RR.II., in cui sono elencati e dettagliati tutti i gravami e le formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile che compone il lotto, in relazione a ciascun soggetto divenuto proprietario, nonchè estese per un periodo di oltre un ventennio anteriore la data del pignoramento, ovvero decorrente dal 17/07/2003 al 18/12/2023, data di trascrizione del pignoramento. Pertanto, il bene immobile staggito di cui alla presente procedura risulta attualmente gravato dagli oneri giuridici innanzi riportati e che saranno cancellati a cura della procedura.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 29/05/2008 a firma del Notaio Corrado GIANNANDREA ai nn. 1546/1182 di repertorio, iscritta il 29/05/2008 presso l'Ufficio delle Entrate di Brindisi ai nn. 4585 serie ILT, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 165000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 35 anni.

Immobile di cui alla presente relazione peritale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 24/11/2023 a firma di UNEP - Tribunale di Brindisi ai nn. 3043 di repertorio, trascritto il 18/12/2023 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brindisi -

Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 24184/20117, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo con verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita al cespite di cui alla presente relazione.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 336,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 940,10

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: €. 1.288,10

Ulteriori avvertenze:

L'appartamento oggetto della presente relazione è parte integrata di un edificio di tipo condominiale e, al fine di fornire ogni informazione utile ai potenziali acquirenti, lo scrivente ha acquisito apposita attestazione rilasciata dall'amministratore del condominio in ordine all'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria, delle eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, nonché delle spese scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia, oltre la presenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato. Tali informazioni, che non influenzano direttamente la valutazione, sono contenute sommariamente in questa sezione e riportate specificatamente nella predetta certificazione dall'amministratore condominiale, nonché utili al nuovo proprietario a cui lo stesso potrebbe essere chiamato a partecipare, poichè deliberate e non sostenute, ovvero, insolite nell'ultimo biennio, come citato dall'ex art. 63 disp. att. c.c., meglio specificato nella medesima attestazione. (Allegato 6)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

proprietaria per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita stipulato il 13/03/2012 a firma del Notaio Corrado GIANANDREA con sede in Brindisi ai nn. 7495 di repertorio, trascritto il 14/03/2012 presso Ufficio del Registro di Brindisi ai nn. 3905.1/2012.

Il titolo è riferito all'immobile di cui alla presente relazione, con periodo dal 13/03/2012 ad oggi.

In virtù del predetto atto di compravendita con il trasferimento della restante quota di 1/2, l'attuale intestataria, nonchè soggetto esecutato, diviene proprietaria dell'intero. Pertanto, l'atto di acquisto di cui si tratta, in quanto mancante nel fascicolo di causa, è stato richiesto dallo scrivente CTU all'ufficio del Notaio rogante (vedi istanza allegata). Alla data di chiusura della presente relazione non si è avuta alcuna risposta circa la richiesta avanzata.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita stipulato il 31/05/1988 a firma del Notaio NARCISO ai nn. 382 di repertorio, trascritto il 15/06/1988 presso l'Ufficio del Registro di Brindisi ai nn. 612/88. La proprietà ha interessato il periodo dal 31/05/1988 fino al 17/07/2003.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita

stipulato il 17/07/2003 a firma del Notaio CAFARO con sede in Brindisi ai nn. 61666 di repertorio, trascritto il 21/07/2003 presso l'Ufficio del Registro di Brindisi ai nn. 2617.

Il titolo è riferito all' immobile di cui alla presente relazione, nel periodo dal 17/07/2003 fino al 13/03/2012, limitatamente alla quota parte del coniuge cedente.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine allo strumento urbanistico comunale vigente (PRG) l'immobile in esame è compreso nel Piano della perimetrazione di zona, documento approvato dal C.C. con delibera n. 179 del 31/10/2000 ed adeguato con delibera di adozione del C.C. n. 94 del 2001. Tale ambito di competenza denominato Piano di Recupero (PdR) del rione "Cappuccini" ha la funzione di dare esecuzione alle previsioni del Piano Regolatore, disciplinando e conformando gli interventi pubblici e privati necessari o conseguenti mediante la definizione dettagliata dell'assetto e delle modalità di riabilitazione di porzioni di territorio edificato che versano in condizioni di decadimento fisico e funzionale. In sintesi, l'intera area oggetto di Piano di Recupero è stata articolata in più comparti comprendenti più isolati e, per quanto inerente il rispetto dei limiti di standard urbanistici, l'immobile oggetto della presente relazione è stato individuato nel Comparto 17, comprendente 6 isolati tra cui Via Andronico e Via Sallustio, caratterizzati da edilizia residenziale pluripiano, prevedendo per tale comparto l'applicazione delle norme previste per la Zona B2, con la sola puntualizzazione delle altezze massime consentite, ovvero pari a ml. 13,00 ad esclusione della Via Appia. Per tale ambito valgono esclusivamente le prescrizioni contenute nelle norme di cui al PdR "Cappuccini" che in questa sede si omette di riportare in quanto di carattere specificatamente funzionale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edile intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori che hanno interessato un Progetto per la realizzazione di un fabbricato a quattro piani superiori per civili abitazioni - sito in via Cicerone, Brindisi. La richiesta di Concessione -non presente all'interno della pratica edile- è stata presentata il 25/06/1954, rilasciata il 17/07/1954, con successivo Certificato di Agibilità del 20/07/1956, avente il n. 713-714-719 di protocollo.

Al riguardo, per verificare la presenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico dell'immobile pignorato, lo scrivente CTU ha effettuato una indagine documentale presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del comune di Brindisi, in cui ha rilevato l'esistenza di una pratica edilizia che, sostanzialmente, è carente degli estremi completi di cui al provvedimento autorizzativo. Difatti, dal competente ufficio si è potuto acquisire solo copia parziale del grafico progettuale, in cui viene riportata la planimetria denominata "pianta del piano tipo" regolarmente approvata per la costruzione di "un fabbricato a 4 piani superiori per civili abitazioni" (cfr. allegato 1), oltre l'allegata relazione tecnica descrittiva del manufatto ed i relativi permessi di abitabilità (cfr. allegato 2). Si evidenzia che l'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano rialzato di un fabbricato di tipo condominiale, come puntualmente contenuto nella parte descrittiva della presente relazione. L'intero comprensorio, avente destinazione esclusivamente residenziale, si estende nell'isolato compreso tra Via Cicerone, Via Andronico e Via Sallustio. Pertanto, pur accertata la presenza di una pratica edilizia mancante del relativo titolo abilitativo (C.E.), o altro provvedimento autorizzativo, lo scrivente CTU può desumere dagli elementi in essa riscontrati che l'unità abitativa in questione, così come l'intero stabile, è retto da un regolare titolo abilitativo con epoca di costruzione risalente la data tra luglio 1954 e luglio 1956. Quest'ultima, appunto, certifica il rilascio del permesso di abitabilità. Ulteriore attendibilità sulla datazione dell'originaria edificazione del fabbricato è dimostrata dalla prima scheda planimetrica catastale datata agosto 1956 (cfr. allegato 3).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo strumento urbanistico consiste nel piano regolatore generale (PRG) vigente in forza di delibera n.

6 del C.C. del 10/01/1980, successivamente approvato ai sensi della L. 1150/42 e della L.R. Puglia n. 11/81, con delibere G.R. n. 7008 del 05/07/1985; n. 5558 del 07/06/1988 e n. 10929 del 28/12/1988. L'immobile ricade nella tipizzata Zona B2 di Completamento regolata dal Piano di Recupero del Rione Cappuccini. Nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG vigente, le Zone Omogenee tipizzate "B2" hanno carattere prevalentemente residenziale ed, inoltre, sono ammesse tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibili quali negozi, pubblici esercizi, uffici, alberghi, luoghi di spettacolo e ritrovo; attività artigianali e di servizio. Le attività produttive esistenti nella predetta zona residenziale possono essere mantenute, ristrutturate, ampliate nel rispetto delle speciali norme di zona, purché non nocive e non moleste e comunque non incompatibili col carattere residenziale delle zone stesse. Le aree e gli edifici destinati ad attività produttiva nelle zone residenziali, escluse quelle a carattere artigianale, possono mutare destinazione solo a seguito dell'adozione di strumenti urbanistici preventivi. In tale zona l'art. 45 delle NTA prevede l'attività edilizia subordinata a pianificazione particolareggiata solo quando l'Amministrazione comunale, in sede di programma pluriennale d'attuazione, ne stabilisca l'obbligo e ne promuova l'attività correlativa per le edificazioni e riedificazioni che superino la soglia di mc 3.000 e interessino un'area superiore a mq 1.000. Limiti da valutare anche in relazione ad altre precedenti e contemporanee richieste di concessione edilizia oggettivamente o soggettivamente collegate. Nelle aree delimitate nell'elaborato grafico allegato alla delibera C.C. n.250 del 30/11/1982 e secondo le determinazioni deliberate nello stesso atto consiliare, il rilascio delle concessioni edilizie a titolo oneroso è subordinato alla redazione ed approvazione di piani di recupero di cui alla legge n. 457/78, estesi ad una o più maglie di P.R.G. costituenti comparto di minimo intervento di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/80. Nell'ambito di isolati compresi in zona B2 per i quali il piano non preveda particolari modificazioni dello stato di fatto né subordinazione degli interventi edilizi a pianificazione particolareggiata esecutiva, è consentito di procedere a compensazioni della densità fondiaria (verifica della densità fondiaria media riferita alla somma delle superfici nette edificabili di due e più lotti) che si rendano utili o necessarie al fine di sistemare allineamenti di gronda e facciata lungo le strade e gli spazi pubblici, ovvero al fine di migliorare la igienicità degli spazi interni all'isolato. Dette compensazioni potranno avvenire: mediante presentazione contemporanea dei progetti di demolizione e nuova costruzione, sottoscritti congiuntamente dai proprietari degli immobili interessati; mediante intervento dell'Amministrazione comunale, la quale potrà procedere all'acquisto di edifici o parti di edificio da demolire e al conguaglio delle volumetrie in sede di concessione per realizzare i fini sopra descritti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

In esito ai rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo del 02/03/2024, relativamente al riscontro della scheda planimetrica catastale acquisita, nonché dall'esame della carente documentazione rinvenuta presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale ed, in particolare, confrontando la "planimetria pianta tipo" allegata alla pratica edile, è stato possibile constatare una difformità nello stato dei luoghi dell'unità abitativa.

Al riguardo si rileva la non conformità consistente nelle modiche per diversa distribuzione degli spazi interni, oltre la chiusura del finestrino del bagno, come indicato graficamente nelle rispettive planimetrie messe a confronto (Allegato 4 e Allegato 5).

In particolare, come già indicato nel paragrafo 7.1. *Pratiche Edilizie*, l'intero edificio condominiale pur essendo regolare sotto il profilo urbanistico, come desunto dal titolo abilitativo finale (Permesso di Abitabilità – allegato 2), nel verificare la regolarità edilizia si rileva la totale carenza nell'elaborazione grafica dell'appartamento in esame. Ovvero, non è stata riprodotta la porzione speculare dell'edificio condominiale (allegato 1) e dunque non è possibile stabilire la esatta corrispondenza dello stato reale dei luoghi rispetto alle previsioni del provvedimento autorizzativo, in quanto quest'ultimo risulta mancante o smarrito. A tal riguardo si conviene che, in assenza di una

idonea "pianta piano tipo" dell'edificio, si potrà utilizzare ai fini della datazione e della titolarità del bene immobile, la prima ed unica scheda planimetrica catastale (allegato 3). Peraltro, tali informazioni sono desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata (anno 1954), dal contesto di ubicazione dell'immobile, nonché dagli atti di trasferimento (anno 1988).

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante l'art. 37, comma 4 del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia, che introduce la disciplina organica sull'attività edilizia, integrata con le norme specifiche dei parametri urbanistici del territorio di competenza).

In particolare, nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità del titolo abilitativo, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda (art. 37, doppia conformità), il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria. Tale istituto trova il suo riconoscimento esplicito nella Tabella A allegata al D.Lgs. n. 222/2016 che definisce gli interventi soggetti a SCIA, in cui sono contemplate le opere necessarie a rimuovere e sostituire parti degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, senza alterare la volumetria complessiva degli edifici e mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso (c.d. manutenzione straordinaria leggera). Vi rientrano anche l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, se non riguardano le parti strutturali dell'edificio. Pertanto, la SCIA in sanatoria è ammissibile solo per gli interventi assentibili nell'ordinarietà dell'ex art. 22 del D.P.R. 380/2001. Inoltre, per la sanabilità dell'opera è necessario il versamento della sanzione. Si tratta in particolare di una sanzione amministrativa compresa tra 516 euro e 5.164 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del territorio (per la SCIA non sono previste sanzioni penali). Peraltro, la normativa regionale e la regolamentazione locale spesso collegano la determinazione della sanzione a parametri tabellari che non richiedono la valutazione dell'Agenzia del territorio in relazione a ciascuna pratica di sanatoria. Nel caso in esame, ai fini del calcolo degli oneri e costi di regolarizzazione, essendo nella fattispecie una sanatoria a titolo gratuito, saranno contemplati solo i costi della sanzione in misura fissa ed i costi tecnici occorrenti per l'istruttoria della pratica. Oltre i costi per l'aggiornamento catastale, da produrre successivamente, comunque già calcolati nel paragrafo precedente.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri per sanzione amministrativa e costi per istruttoria tecnica: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa un mese.

Lo scrivente propone di porre a carico dell'aggiudicatario della vendita l'onere della Sanatoria Edilizia c.d. ordinaria, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, con i relativi costi della stessa, a valle del trasferimento del bene a suo favore. I costi della regolarizzazione che l'aggiudicatario dovrà sostenere vengono computati forfetariamente dallo scrivente e detratti dal prezzo di vendita, trattandosi appunto di onere che graverà sull'aggiudicatario. La stima forfetaria è esito di valutazioni sintetiche formulate dallo scrivente in virtù delle proprie specifiche competenze professionali nel settore di specie, lasciando tale determinazione finale degli oneri a carico dell'Ufficio T.C. competente. Gli eventuali maggiori costi che l'aggiudicatario della vendita si troverà nei fatti a sostenere sono assorbiti dall'abbattimento forfetario che il Giudice dell'Esecuzione chiede di applicare sul prezzo del bene stimato dal CTU ai soli fini della vendita all'asta.



situazione riportata nella planimetria catastale



situazione reale dei luoghi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle informazioni riportate agli atti del Catasto Fabbricati del Comune censuario di Brindisi, la planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente relazione (datata agosto 1956), ovvero la sua rappresentazione NON corrisponde allo stato attuale dei luoghi, in quanto oggetto di "diversa distribuzione degli spazi interni". Tale difformità è riconducibile a modifiche intervenute successivamente alla sua redazione. (Allegato 3)

(normativa di riferimento: Legge 27 febbraio 1985, n. 52, art. 29, comma 1 bis; DL n. 78/2010; DL n. 50/2017; Legge n. 76/2020.)

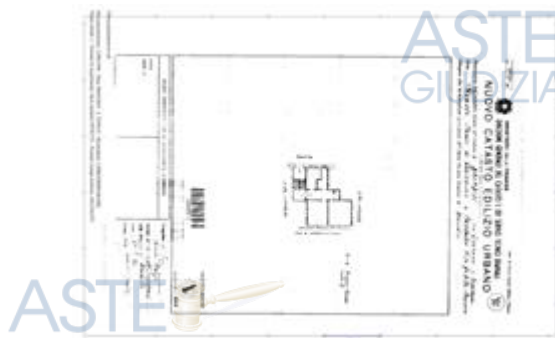
Per le difformità sopra esposte sarà necessario presentare l'aggiornamento degli atti catastali presso l'Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione della pratica per aggiornamento catastale : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa due settimane



scheda planimetrica catastale



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 6/6/2001 n. 380 - Testo Unico Edilizia)

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità urbanistica dell'immobile è riferita alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della sua costruzione o della sua ristrutturazione, dunque, dell'intero fabbricato di tipo condominiale nel quale è integrato l'appartamento in esame. Diversamente, per la regolarità edilizia si rimanda a quanto riportato nel paragrafo precedente.





stralcio dello strumento urbanistico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Il giudizio di conformità relativamente alla titolarità e rispondenza atti, è riferito ai diritti reali, tra cui il diritto di proprietà, nonché gli atti di trasferimento, come più specificatamente riportato nell'allegato 1 della presente relazione.



plan. catastale



plan. ortofoto

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo si è rilevato l'inesistenza delle certificazioni dei principali impianti tecnologici (elettrici, riscaldamento, gas) come affermato dalla parte esecutata. Tali certificazioni sono soggette alla disciplina del Decreto P.C. n. 37/2008 che disciplina la conformità tecnica impiantistica. (normativa di riferimento: Decreto Ministeriale n. 37/2008 e successive modificazioni ed integrazioni)

Le difformità rilevate possono essere regolarizzate mediante la verifica degli impianti medesimi ed il conseguente rilascio delle attestazioni Di.Ri. (dichiarazione di rispondenza alla normativa) da un tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di rispondenza degli impianti alla normativa vigente: € 400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa un mese



CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: D.Lgs. 192/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

L'attestato di prestazione energetica (Ape) anche se mancante non occorre per i trasferimenti immobiliari disposti con provvedimenti dell'autorità giudiziaria in procedure di vendita forzata. E' quanto si deduce dal nuovo studio n. 263-2014/C del Notariato avente ad oggetto "Vendita forzata e attestato di prestazione energetica".



BENI IN BRINDISI VIA LIVIO ANDRONICO 2, QUARTIERE CAPPUCCINI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento in BRINDISI alla Via Livio Andronico 2, quartiere Cappuccini, della superficie commerciale di mq **70,37** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Costituito da ingresso-disimpegno, cucina con balcone, due camere, bagno e ripostiglio, per una superficie utile abitabile pari a mq 60 circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 2, scala D, ha un'altezza interna di mt 2,95.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 226 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: Via Livio Andronico, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A Nord con proprietà interno 1 scala A; ad Est con la Via Sallustio; a Sud con vano scala D; ad Ovest con cortile condominiale.

L'intero edificio condominiale sviluppa 5 piani fuori terra con 4 corpi scala indipendenti e senza ascensore, dotato di cortile centrale di pertinenza con androne di accesso.

Immobile costruito nell'anno 1954.

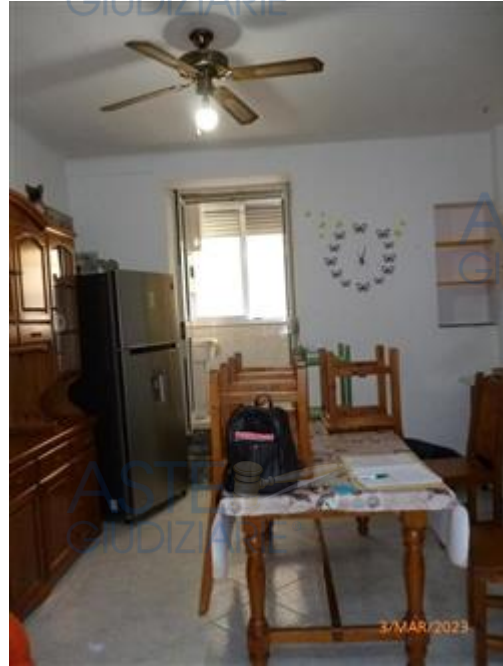


ASTE
GIUDIZIARIE®



ingresso-disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®



cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno



letto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale con zone limitrofe anch'esse miste residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed il traffico nella zona è sostenuto con parcheggi scarsi.

Brindisi è una città portuale del sud Italia, conosciuta per la sua ricca storia risalente all'epoca romana. Fu un'importante porto ed in seguito divenne un importante centro commerciale. La città ospita numerose attrazioni storico-paesaggistiche, tra le più importanti: il Castello Svevo, costruito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



nel XIII secolo dall'imperatore Federico II. Le Colonne Romane risalgono al I secolo d.C. Il Duomo, una cattedrale costruita nel XII secolo. Il Museo Archeologico Provinciale "Ribezzo" che ospita una vasta collezione di antichi reperti. Il Parco Archeologico di Brindisi, con i resti di un'antica città romana. La Riserva Naturale di Torre Guaceto, con una varietà di habitat, tra cui dune, pinete e zone umide.

Il quartiere "Cappuccini" può essere considerato la prima espansione della città fuori le mura ed il suo nome deriva dall'omonima chiesa costruita nel XVI secolo per ospitare i frati francescani. Nel corso degli ultimi decenni si è ampliato e rinnovato mediante la costruzione di nuovi complessi abitativi, dotandosi di numerosi servizi di vario genere, pubblici e privati. L'ampio quartiere si estende a Sud-Ovest del centro storico ed è ben collegato con il resto della città, è attraversato dalla Via Appia un'importante arteria stradale di accesso collegata con la SS 379 (Lecce-Bari).



la città di Brindisi

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
centro commerciale
farmacie
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
scuola elementare
spazi verde
verde attrezzato

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km
autobus distante 200-400 mt
autostrada distante 85 km
ferrovia distante 1 km
porto distante 2 km
superstrada distante 500 mt

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento posto al piano rialzato di uno stabile condominiale, elevato a cinque piani fuori terra ed articolato con quattro organismi adiacenti dotati di cortile centrale pertinenziale. Ogni edificio è provvisto di rispettivo vano scala indipendente, senza ascensore, contenente due unità abitative per piano. L'intero complesso condominiale prospetta su tre strade, rispettivamente con Via Livio Andronico, dal quale si accede tramite un androne pedonale che immette direttamente nel cortile con all'interno l'ingresso ai quattro vani scala, ed ancora lateralmente con Via Sallustio e Via Cicerone.

La zona in cui sorge l'edificio è definita semicentrale ed è compresa nel Rione Cappuccini, quasi al confine con il Rione Commenda, con prevalente destinazione residenziale mista a commerciale e caratterizzata da abitazioni inquadrate generalmente nelle categorie A/2 ed A/3.

L'edificio si presenta con una caratteristica strutturale ordinaria costituita da muratura in elevato realizzata in conci di tufo, sia interna che esterna, con orizzontamenti del tipo piano in latero cemento e con i corpi scala realizzati in cemento armato e rivestiti con marmo travertino. Nell'insieme è rappresentato con lineamenti di finitura semplici, con caratteristiche distributive razionali e con livelli architettonici mediocri, oltre a conservare un discreto stato manutentivo.

L'appartamento in esame si estende al piano rialzato, interno 2, con accesso dal corpo scala "D" prospiciente il cortile interno condominiale. L'unità abitativa sviluppa una superficie utile di pavimento pari a Mq 60 circa ed un'altezza utile di piano, misurata tra pavimento ed intradosso solaio, pari a Mt 2,95. L'alloggio si configura tramite un ingresso dal quale si disimpegnano i vani: cucina dotata di balcone chiuso (bow-window) con affaccio nel cortile interno, due camere con affaccio su Via Sallustio, in adiacenza il bagno ed il ripostiglio. Le partizioni interne sono realizzate in muratura mediante tramezzature in tufelle. I paramenti murali, sia orizzontali che verticali, sono rivestiti con intonaco a civile e finitura con idropittura. Diversamente, il bagno è rivestito con piastrelle in gres fino ad un'altezza di Mt 2,50, nonché dotato di accessori sanitari, box doccia, rubinetteria, completamente funzionanti e collegati alle rispettive reti idrico-fognante. Tale servizio igienico non è dotato di finestratura, in quanto probabilmente chiusa in precedenza, ma è presente un impianto per estrazione aria. I pavimenti sono realizzati con piastrelle ceramicate e compresi di battiscopa.

Gli infissi interni sono in legno tamburato con imbottito quadro e dotati di maniglie in metallo, ad eccezione della porta cucina/balcone realizzata in alluminio bianco e vetri. I serramenti esterni consistono in finestre a due ante in alluminio a taglio termico e vetro, colore bianco ral, nonché dotati di avvolgibili in materiale plastico di colore grigio.

Gli impianti sono di ordinaria tecnologia e consistono dei rispettivi allacciamenti idrico e fognante alla rete di distribuzione condominiale, oltre ai servizi elettrico e del gas per ogni singola unità immobiliare mediante impianto autonomo. Esiste l'impianto di riscaldamento, alimentato da caldaia a gas tramite radianti in ghisa. A tal proposito, ai fini dell'Attestazione di Prestazione Energetica, come prescritto dal D.L. 192/2005, non è stato possibile individuare l'esistenza della relativa certificazione. Pertanto, a titolo indicativo e non esaustivo, nell'ipotizzare i classici fattori che concorrono a determinare l'involucro edilizio dell'alloggio in esame, si può ritenere che lo stesso abbia dei costi di gestione energetica al di sopra della norma, con altrettanto indice di scarsa qualità e prestazione energetica, tale da poter presupporre che l'appartamento in esame appartenga all'ultima classe sotto il profilo prestazionale energetico, ovvero la Classe G.

In merito allo stato conservativo, dalla visita di sopralluogo e dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, si può affermare che l'unità abitativa in esame si dimostra con un buono stato manutentivo e con rifiniture di media qualità, senza aver individuato alcuna fessurazione, o cedimento strutturale, o lesione di qualsiasi natura riscontrabili visivamente.

In relazione al criterio di misurazione delle consistenze reali o potenziali si è fatto riferimento alla norma UNI EN 15733:2011, in sostituzione della precedente UNI EN 10750:2005, che definisce gli standard europei e riporta i criteri per il calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile, ovvero la

superficie commerciale degli immobili. Questa è rappresentata dalla somma tra la superficie lorda, compreso i muri interni dei vani principali e degli accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, corridoi, ecc.) e la superficie opportunamente omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo e di ornamento (balconi, verande, giardini ed aree scoperte). Tali coefficienti di ponderatezza sono stati ragguagliati con una incidenza pari al 35% per i balconi coperti.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso	7,06	x	100 %	=	7,06
cucina	19,00	x	100 %	=	19,00
balcone coperto	3,15	x	35 %	=	1,10
disimpegno	4,57	x	100 %	=	4,57
bagno	4,16	x	100 %	=	4,16
letto 1	18,00	x	100 %	=	18,00
letto 2	12,82	x	100 %	=	12,82
ripostiglio	3,66	x	100 %	=	3,66
Totale:	72,42				70,37



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: Tribunale di Brindisi - Vendite Giudiziarie

Descrizione: Appartamento al 2° piano con ascensore, composto da quattro vani e accessori, due balconi

Indirizzo: Via Seneca, 22

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.578,44 pari a 733,77 Euro/mq

Valore Ctu: 100.771,25 pari a: 978,36 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.578,44 pari a: 733,77 Euro/mq

Distanza: 650.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/04/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Professionecasa - Brindisi

Descrizione: appartamento al 4° piano senza ascensore, composto da 3 vani e bagno, in zona comoda e ben servita, con riscaldamento autonomo e clima. Anno costruzione 1960

Indirizzo: Via Livio Andronico, 2

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 862,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Casa.it

Descrizione: Appartamento al piano 1° di due vani, accessori, ripostiglio, balcone e riscaldamento autonomo. Anno di costruzione 1986

Indirizzo: Via Livio Andronico, 2

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/03/2021

Fonte di informazione: piattaforma STIMATRIXCity

Descrizione: Residenziale di categoria A3 - zona Omi C1

Indirizzo: Via Cicerone

Superfici principali e secondarie: 77



Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Distanza: 130.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/04/2020

Fonte di informazione: piattaforma STIMATRIXCity

Descrizione: Abitazione economica - categoria A3

Indirizzo: Via Cicerone - Zona Omi C1

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

Distanza: 19.00 m



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Ag. Imm. Tecnocasa-Altosalento Brindisi

Descrizione: Trilocale ristrutturato nel 2014, al piano 2°, con doppi servizi, termoautonomo.

Indirizzo: Via Livio Andronico, 6

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 885,71 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - 2° semestre 2023 - Agenzia delle Entrate Brindisi

Offerta: Abitazioni di tipo economico - Fascia semicentrale - Zona C2 - Quartiere Cappuccini

Valore minimo: 860,00

Valore massimo: 1.000,00

Quotazioni Immobiliari REquot - 2° semestre 2023

Offerta: Abitazioni di tipo economico - Zona C2 - Quartiere Cappuccini

Valore minimo: 910,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino Immobiliare - 2° semestre 2023

Offerta: Residenziale in stabili di fascia media

Valore minimo: 773,00

Valore massimo: 916,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato è basato sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili presi a confronto simili con prezzi, superfici o redditi noti e compravenduti recentemente. La stima c.d. **sintetica** o diretta (procedimento monoparametrico) utilizza come riferimento per la comparazione il parametro tecnico la cui caratteristica è la misurabilità (metro quadrato). In formula si traduce secondo la proporzione:

$\Sigma V : \Sigma p = V : p$ dove:

ΣV = sommatoria dei prezzi di mercato relativi a beni simili;





Σp = sommatoria dei parametri relativi a beni simili;

V = valore ordinario del bene oggetto di stima;

p = parametro (metri quadri di superficie commerciale relativo ai beni simili)

Il valore unitario ordinario, nella pratica professionale, è ricavato principalmente dalla consultazione delle quotazioni dell'Omi (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) ed anche dai listini immobiliari e borsini predisposti, oltre gli operatori dell'intermediazione immobiliare di zona. Questi dati sono definiti "*fonti indirette*". Per poter applicare correttamente il principio di comparazione sarà quindi necessario avere un campione significativo di dati, per avere una maggiore affidabilità della stima. A seguire sono stati elaborati i dati **comparabili** rilevati dalla piattaforma *Stimatrixcity.it* integrata con la banca dati degli immobili che sono stati oggetto di compravendita, giungendo ad avere un valore ordinario unitario. Questi dati sono definiti "*fonti dirette*".

La superficie commerciale delle consistenze è stata calcolata secondo la norma UNI EN 15733:2011, che definisce gli standard europei e riporta i criteri per il calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile, ragguagliata alla superficie lorda dell'accessorio (es. il balcone coperto). Inoltre, è stato considerato il coefficiente di differenziazione globale, incrementativo o decrementativo, che consente di differenziare il valore dell'appartamento oggetto di stima (*subject*) dal valore dell'ipotetico appartamento ordinario-medio (*comparables*), calcolato partendo dalla media dei prezzi di appartamenti simili a M_q , tenendo conto dei comodi positivi e negativi, quali le caratteristiche non facilmente modificabili di un bene.

I dati immobiliari rilevati sono stati ordinati nella tabella allegata ed in essa sono state riportate le caratteristiche dei comparabili scelti. La compilazione della tabella ha lo scopo di evidenziare il grado di similarità degli immobili al fine di costituire la base di calcolo per determinare i prezzi marginali in funzione delle caratteristiche di comparazione. Nell'analizzare le quotazioni immobiliari prese in esame, limitatamente alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare, è stata effettuata una prima selezione con lo scopo di parametrare i prezzi indicati nelle offerte. Nella valutazione che segue si è tenuto in debito conto di quanto fin ora illustrato al fine di ottenere una media compresa tra i prezzi marginali e le quotazioni degli Osservatori del Mercato Immobiliare, del Borsino e dei prezzi noti su immobili compravenduti.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono:

1) coeff. per livello di piano (rialzato senza ascensore) = 0,95

2) coeff. per qualità edilizia di rifiniture = 1

3) coeff. per dimensione tipica di trilocale = 1

4) coeff. per funzionalità con riscald. autonomo = 1,1

5) coeff. panoramicità su cortile interno e strada = 0,95

6) coeff. di esposizione prevalente = 1

In ultimo, per ciò che attiene invece le detrazioni, sulla scorta del valore venale determinato come sopra si applicherà una riduzione forfettaria pari al 5% al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Tali differenze possono concretizzarsi nella mancata immediata disponibilità dell'immobile, nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e sulla base delle analisi svolte per giungere al valore unitario medio di mercato, si avrà: **V_{mm} (valore medio di mercato) = V_{mo} (valore medio ordinario) * coeff. diff. globale = € 923,03 * 1,0 = € 923,03/mq**



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,37 x 923,03 = 64.953,62



RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 64.953,62

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 64.953,62

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato per determinare il valore di mercato del cespite che compone il presente Lotto 1 consiste nella cosiddetta stima sintetica monoparametrica e si sviluppa attraverso il metodo del confronto di mercato (Market Comparison

Approach) basato sulla rilevazione puntuale dei dati di mercato. La diffusione di questo metodo di stima degli immobili, nelle sue molteplici varianti, è prassi generale nel moderno standard estimativo. Tale metodo del confronto di mercato (MCA) è un procedimento di stima del valore, o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili presi a confronto ed aventi caratteristiche simili contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, in quanto probante e documentato qualora il mercato di riferimento sia attivo in modo da consentire una disponibilità dei dati per il confronto, in maniera certa e con un numero sufficiente di transazioni recenti. Nel caso in specie, dopo aver avuto una sufficiente disponibilità di informazioni di atti traslativi riferiti ad immobili aventi caratteristiche qualitative e quantitative analoghe, o perlomeno simili, a quello oggetto della presente stima, si è proceduto al vaglio dei dati rilevati dalle schede immobiliari, oltre le interviste prese in esame tramite gli operatori di settore. Quest'ultimi extra-dati sono stati incrociati con i dati riportati nei borsini e listini immobiliari trattati statisticamente (quotazioni, indici congiunturali, ecc.).

Pertanto, dall'analisi effettuata risulta che il segmento di mercato, in cui appartiene l'appartamento oggetto di stima, dimostra un'alta disponibilità di immobili simili posti in vendita. Tali rilevazioni effettuate rappresentano l'insieme di notizie ed indicazioni valide nell'ambito di un'utilizzazione pratica ed immediata della stima (trend, statistiche aggregate, ecc.), mediante un sistema basato sulla funzione di comparazione estimativa per la quale la differenza di prezzo tra più immobili, solitamente aventi le stesse caratteristiche tipologiche, è funzione delle differenze presenti tra loro. A tal proposito sono stati ricercati i caratteri della domanda e dell'offerta allineandoli alle caratteristiche del bene immobile oggetto di stima, oltre ad applicare un'adeguamento di prezzo in base alle sue peculiarità intrinseche.

Difatti, nella comune prassi tecnica in tema di valutazione immobiliare risulta di fondamentale importanza la disamina di alcuni parametri di riferimento che, nell'insieme, concorrono ad una giusta valutazione, come di seguito rappresentati:

- il parametro zonale, inteso come qualificazione dell'edificio rispetto al contesto di ubicazione e funzionalità delle reti viarie di collegamento, di orientamento e conseguente areoilluminazione degli ambienti;
- il parametro strutturale, riferito al corretto assetto statico ed assenza di quadri fessurativi o di dissesto, oltre la presenza di fenomeni di degrado in genere;
- il parametro di finitura, attinente le caratteristiche formali di natura architettonica e qualitativa dei materiali utilizzati;
- il parametro impiantistico, rappresentato dalle caratteristiche funzionali, tecnologiche e loro rispondenza alla normativa di settore;
- il parametro funzionale, inteso nella potenzialità d'uso dei servizi annessi, quali i piazzali, i parcheggi, gli spazi pertinenziali e/o di uso comune e quant'altro attinente;
- il parametro di trasformazione, al riguardo della flessibilità degli spazi interni per eventuali modifiche distributive e/o di ampliamento.

Nel contesto immobiliare di cui si tratta, i termini di rapporto che sono stati adottati in senso complessivo hanno portato ad identificare un modello di unità abitativa di media qualità situata in un contesto di area urbana semi-centrale, appunto il Quartiere Cappuccini, facilmente fruibile ed attrezzato nei servizi. Di conseguenza, dopo aver confrontato i fattori sia incrementativi che decrementativi caratterizzati dai casi presi in esame nel mercato immobiliare ed in particolar modo l'oggettivo stato conservativo in cui si presenta l'immobile in esame, si è potuto determinare una media dei valori base di riferimento da poter applicare in maniera prudenziale. Inoltre, è necessario tener presente che in tema di vendita forzata la definizione "valore di mercato" si riferisce al "valore

di vendita" e, dunque, alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento, ovvero, il prezzo ottenibile in queste circostanze solitamente non soddisfa la definizione canonica del valore, stante l'assenza di un appropriato marketing che non può essere previsto realisticamente, ma presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base di stima considerata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (IVS).

Per quanto sopra esposto, quindi, il valore di "vendita giudiziaria" richiede stime prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo ed alle conseguenti azioni operate. Dunque, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore rispetto alla stima attesa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare ed Osservatori del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,37	0,00	64.953,62	64.953,62
				64.953,62 €	64.953,62 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per rispondere compiutamente al quesito sulla comoda divisibilità della quota bisogna considerare che un bene immobile, affinché possa essere comodamente divisibile, deve presentare le caratteristiche indispensabili dal punto di vista strutturale e funzionale. L'eventuale frazionamento immobiliare, oltre a poterlo realizzare in termini non eccessivamente onerosi, deve essere idoneo a consentire un libero ed autonomo godimento del bene. Difatti, è parimenti imprescindibile dal punto di vista economico-funzionale che l'originaria destinazione del bene, per come normalmente utilizzato, non venga compromessa dalla divisione e, tantomeno, che per effetto di essa le singole quote se paragonate al valore dell'intero vengano fortemente deprezzate.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto della tipicità che l'appartamento in esame presenta, lo scrivente CTU esprime un giudizio di **non comoda divisibilità della quota** in porzioni di valore similare.



Sono parte integrante della presente relazione peritale i seguenti allegati:

1. copia progetto originario
2. copia agibilità e relazione di progetto
3. scheda planimetrica catastale
4. planimetria stato di progetto
5. planimetria stato di fatto
6. attestazione degli oneri condominiali
7. visura catastale storica dell'immobile
8. stralcio catastale e ortofoto
9. certificato di residenza e di famiglia
10. estratto di matrimonio
11. documentazione fotografica
12. istanza atto notaio



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

€. 4.000,00

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

€. 60.953,62

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 3.047,68

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 5,94

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 57.900,00

data 03/05/2024



il tecnico incaricato
Orazio Alessandro

