

**TRIBUNALE DI BRINDISI
SEZIONE IMMOBILIARE****N. 144/2022 R.G.Es.****Ill.mo Sig. Giudice Dott. Antonio I. Natali**

Con verbale di giuramento del giorno 24/02/2023 la S.V.I. nominava il sottoscritto Arch. Francesco Latorre nato a Zurigo il 15.01.1970, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brindisi al n. 460, con studio in Ostuni (Br) in Via Corso Cavour, civ, 28, in qualità di esperto, a redigere relazione tecnica, riferita ai seguenti immobili ubicati nella Provincia di Brindisi :

Lotto 1. Nuda proprietà 1/1 della casa di abitazione, sito a Brindisi alla Via Materdomini n. snc, scala A interno 6 piano 2, di vani 7, contraddistinta in N.C.E.U. della provincia di Brindisi al foglio 35, particella 823/sub.54, categ. A/3, cl.3°, R.C. €. 668,81”.

Lotto 2. Nuda proprietà del garage, sito a Brindisi alla via Materdomini n. snc., posta al piano S1, contraddistinta in N.C.E.U. alla provincia di Brindisi al foglio 35, particella 823 sub.132, ceteg. C/6, cl.2°, R.C.€. 92,86”.

Premessa

In data 18/04/2023 è stata inviata una raccomandata con ricevuta di ritorno per comunicare la data del sopralluogo della perizia.

In data 09.05.2023, il sottoscritto si recava in Via Materdomini per effettuare la perizia.

Individuazione e descrizione dei beni con riferimenti urbanistici e catastali e difformità catastali

Lotto 1. Nuda proprietà 1/1 della casa di abitazione, sito a Brindisi alla Via Materdomini n. snc, scala A interno 6 piano 2, di vani 7, contraddistinta in N.C.E.U. della provincia di Brindisi al foglio 35, particella 823/sub.54, categ. A/3, cl.3°,R.C. € 668,81”.

Il sottoscritto procedeva, quindi, alle operazioni peritali dalla casa di abitazione del secondo piano costituite da:

- individuazione dell’immobile oggetto del pignoramento;
- verifica dello stato dell’immobile dal punto di vista strutturale, funzionale ed estetico;
- verifica degli impianti idrosanitari ed elettrico presenti nell’abitazione;
- rilievo metrico-architettonico del locale ed esame delle eventuali modifiche rispetto alla documentazione ufficiale;
- verifica dello stato degli infissi interni ed esterni;
- rilievo fotografico dell’immobile;

Trattasi di un fabbricato adibito a residenza ubicato al secondo piano e con pertinenza di un ripostiglio all’interrato, collegati con l’ingresso su Via Materdomini.

L’immobile ricade in un area – Completamento semintensivo – del P.R.G. vigente, zona B3 di completamento che comprende gli isolati dell’area urbana quasi completamente edificati con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale.

1. Il fabbricato oggetto della perizia, è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 107/2005 Prot.760/12/01/2004 della Provincia di Brindisi domanda presentata dalla società Tancredi s.r.l. amm. Semeraro Franco p.i. 01950990745.
2. Sono state consegnate tre Varianti al Permesso di Costruire con numero 107/05, con date 09-06-05, 13/04/2006, 28/11/2006, 11/12/2007, 06/06/2008.
3. Certificato di Collaudo n° 1020/C del 26/09/2007.
4. Certificato di abitabilità rilasciato il 11/07/2008 con il numero.n.7401 a Semeraro Franco amministratore unico della società Tancredi s.r.l.

Tale concessione, è rispettosa degli indici di fabbricazione e di progetto, presentata negli elaborati .

L'immobile è composto da tre camere da letto, 2 matrimoniali di mq 15,11 e 14,76 mq netti e una singola con balcone di mq 14,76 netti, due bagni uno mq 3,58 netti ubicato nella camera da letto, e l'altro di 7,52 mq un guardaroba mq 1,82 netti ed una sala da pranzo mq 7,66 mq netti, salotto con balcone mq 31,34 mq netti, due balconi uno di 14,83 mq che si affaccia sulla scala A del fabbricato e il secondo balcone si affaccia sul mare di 11,10 mq. Totali mq 114,23 mq lordi.

La pavimentazione dell'immobile è composta di gres porcellanato di prima scelta per tutte le stanze, con fughe e in ottimo stato di conservazione.

Nel bagno sia la pavimentazione che i rivestimenti sono di ceramica di prima scelta, di buona fattura ed in buono stato di conservazione.

L'immobile in oggetto ha impianto di riscaldamento, è presente una caldaia di marca Lamborghini i condizionatori hanno gli split interni ma manca la macchina esterna.

L'intonaco presente è il tradizionale intonaco per interni per uso civile di colore bianco, giallo, blu, lo stato di conservazione dell'intonaco in alcune stanze sono buone esclusa la stanza di 15,11 mq con il bagno interno la quale presenta problemi di umidità dovuti a ponti termici e mancanza di aerazione.

Gli infissi esterni sono di alluminio con vetrocamera e rifinitura effetto legno interno ed esterno, mentre le porte interne sono in legno massello di buona fattura ed in buono stato di conservazione; la porta d'ingresso è di legno.

La scala che porta al piano terra è rivestita in marmo e piastrelle, con corrimano in ferro .

In tutto l'appartamento ci sono corpi illuminanti e le placche degli interruttori di tipo standard; l'impianto elettrico è a norma delle vigenti leggi in materia fino al 2008; sono inoltre presenti l'impianto citofonico e di antenna tv.

Il piano ha un'altezza netta interna varia da h 2.74 m (vedasi piante allegate). Nel Pignoramento è compreso anche la cantina che si accede nell'interrato di 12,09 mq. La cantina ha problemi di umidità per mancanza di aerazione. La porta è di ferro e il pavimento in ceramica in buono stato.

Nel complesso la zona dove insiste il fabbricato è servita da numerosi negozi ed uffici, con abitazioni composte da 1 o 3 piani della stessa tipologia di quella periziata. I prospetti esterni sono in fase di restauro.

Provenienza

Alla ditta attuale l'immobile risulta pervenuto a seguito del terzo atto del 31/01/2008 Pubblico ufficiale Petrarchi Benedetto sede Brindisi Repertorio n. 70651 registrato in data – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1775.1/2008 Reparto PI di Brindisi in atti dal 04/02/2008.

Dal 31/01/2008 diritto di Nuda proprietà per 1/1 deriva dall'atto terzo.

Dal quarto atto del 08/08/2012 Pubblico ufficiale Petrarchi Benedetto sede Brindisi Repertorio n. 79589 registrato in data – Compravendita Nota presentata con modello unico n. 11382.1/2012 Reparto PI di Brindisi in atti dal 24/08/2012.

Dal 08/08/2012 diritto di : Usufrutto per 1/1 deriva dall'atto 4)

Consistenza e valutazione

Calcolo del valore del diritto di usufrutto. I "moltiplicatori" per rendite, pensioni ed usufrutti, in funzione del mutato saggio degli interessi legali del 5 % con anno di riferimento 2023 ex D.M 13 dicembre 2022. E' stata, pertanto, formulata una nuova tabella dei coefficienti di moltiplicazione in funzione dell'età dell'usufruttuario (**Tabella relative percentuali, vedasi allegato**).

Sulla base di detta Tabella, in relazione alle fasce di età dell'USUFRUTTUARIO vengono riportate le percentuali, rispetto al valore della piena proprietà, da riferire rispettivamente all' usufrutto e alla piena proprietà

Nel nostro caso, siccome l'usufruttuario è nato nel 17/07/1992 usufruttuario a 31 anni, **il valore percentuale del usufrutto è 85% e 15% nuda proprietà.**

. In definitiva si attribuiscono agli immobili oggetto del pignoramento, i seguenti valori:

Le quotazioni comuni di mercato di Brindisi quartiere Casale ed in particolare della Via Materdomini collocano il prezzo degli immobili residenziali finiti 1.100,00 € al mq,

Considerate le particolari finiture dell'immobile, il suo stato e gli impianti.

Appartamento	Mq 114,00 x 1,0 x 1.100,00 Euro	= 125.400,00 €
Balcone	Mq 25,93 x 0.30 x 1.100,00 Euro	= 8.556,90 €
Cantina	Mq 12,09 x 0.50 x 1.100,00 Euro	= 6.649,50 €

TOTALE **140.606,00 €**

- **Valore attribuito totale**, N.C.E.U. della provincia di Brindisi al foglio 35, particella

823/sub.54 $140.606,00 \text{ €} \times 15\% = \text{€ } 21.090,90$

Vizi Occulti 15% $21.090,90 \text{ €} - 15\% = 3.163,63 \text{ €}$ $21.090,90 \text{ €} - 3.163,63 \text{ €} = 17.927,27 \text{ €}$

Valore d' asta totale 17.927,27 €.

ALLEGATI :

- Documentazione fotografica.
- Visure catastale
- Piante catastali.
- Piantine catastali quotate.
- Piante dello stato di fatto.
- Permesso a costruire.
- Agibilità.



Soggiorno



Soggiorno



ASTE GIUDIZIARIE® **Soggiorno**



Cucina





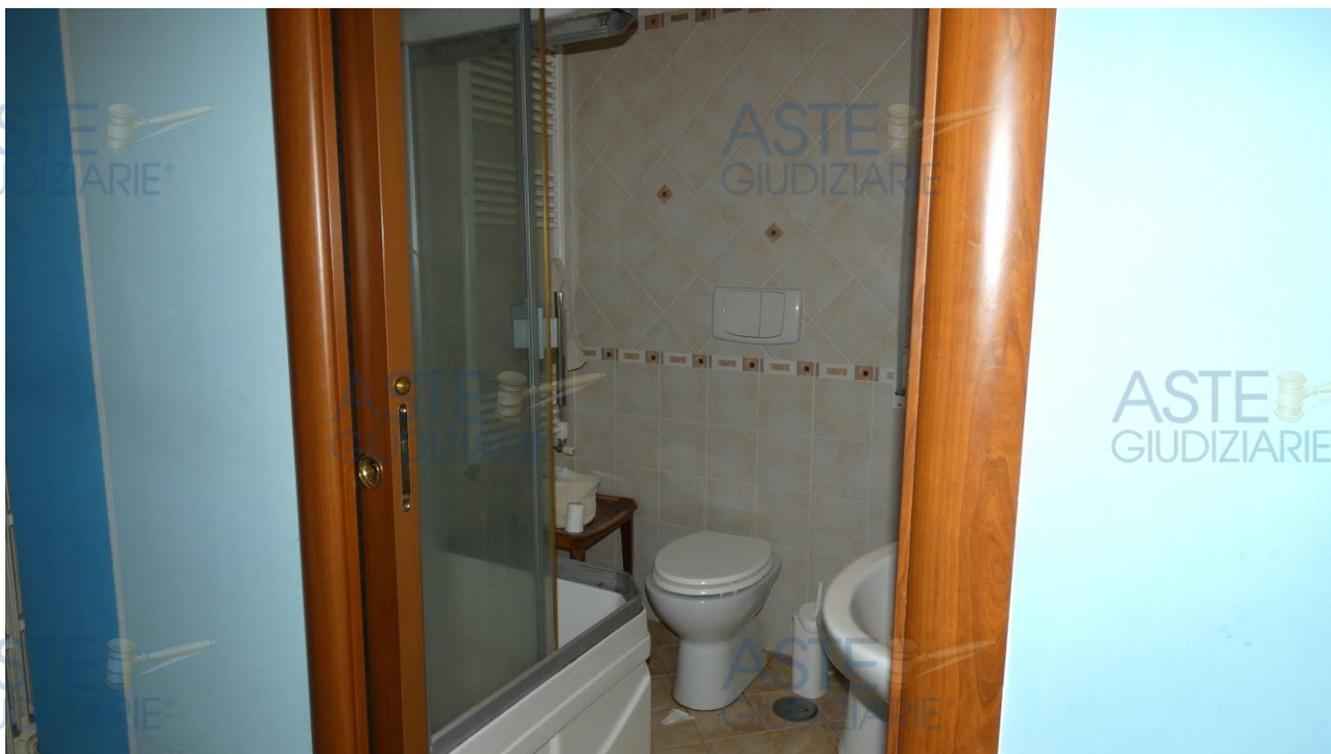
Balcone che si accede tramite il soggiorno



Balcone



ASTE
GIUDIZIARIE **Camera da letto 1**



Particolare bagno camera da letto 1



Bagno in camera da letto 1



Camera da letto 2 con affaccio sul balcone





Camera da letto 2



Camera da letto 3



Camera da letto 3



Bagno n 2



Sanitari bagno n 2



Disimpegno

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Particolare dell'infisso e del pavimento in ceramica.



Balcone che si affaccia sulla scala A



Balcone che si affaccia sulla scala A



Cantina

Lotto 2. Nuda proprietà del garage, sito a Brindisi alla via Materdomini n. snc., posta al piano S1, contraddistinta in N.C.E.U. alla provincia di Brindisi al foglio 35, particella 823 sub.132, ceteg. C/6, cl.2°,R.C.€. 92,86". Via Materdomini n. SNC Piano S1 35 mq.

Premessa

In data 18/04/2023 è stata inviata una raccomandata con ricevuta di ritorno per comunicare la data del sopralluogo della perizia.

In data 09.05.2023, il sottoscritto si recava in Via Materdomini per effettuare la perizia.

Il sottoscritto procedeva, quindi, alle operazioni peritali del Garage ubicato nel seminterrato, individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento;

- verifica dello stato dell'immobile dal punto di vista strutturale, funzionale ed estetico;
- verifica degli impianti elettrico presenti nel garage;
- rilievo metrico-architettonico del locale ed esame delle eventuali modifiche rispetto alla documentazione ufficiale;
- verifica dello stato degli infissi;
- rilievo fotografico dell'immobile;

Trattasi di un garage adibito a posto auto ubicato al seminterrato, collegati con l'ingresso su Via Materdomini.

L'immobile ricade in un area – Completamento semintensivo – del P.R.G. vigente, zona B3 di completamento che comprende gli isolati dell'area urbana quasi completamente edificati con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale.

- 1 Il fabbricato e il garage oggetto della perizia, è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 107/2005 Prot.760/12/01/2004 della Provincia di Brindisi.
- 2 Sono state consegnate tre Varianti al Permesso di Costruire con numero 107/05, con date 09-06-05, 13/04/2006, 28/11/2006, 11/12/2007, 06/06/2008.
- 3 Certificato di Collaudo n° 1020/C del 26/09/2007.

4 Certificato prevenzione incendi pratica n°. 15425 del 20-03-2008 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Brindisi.

Tale concessione, è rispettosa degli indici di fabbricazione e di progetto, presentata negli elaborati .

Il garage è composto da tre lati chiusi è uno aperto che si affaccia sul piazzale di manovra. La pavimentazione dell'immobile è cemento industriale grigio.

L'intonaco presente è il tradizionale intonaco per interni per uso civile di colore bianco, lo stato di conservazione dell'intonaco presenta problemi di umidità e crepe dovuti a ponti termici e mancanza di aerazione e assestamento strutturale iniziale.

La porta è basculante in acciaio grigio in buone condizioni.

Nel garage ci sono corpi illuminanti neon e le placche degli interruttori di tipo standard; l'impianto elettrico è a norma delle vigenti leggi in materia fino al 2008.

Provenienza

Alla ditta attuale l'immobile risulta pervenuto a seguito del terzo atto del 31/01/2008 Pubblico ufficiale Petrarchi Benedetto sede Brindisi Repertorio n. 70651 registrato in data – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1775.1/2008 Reparto PI di Brindisi in atti dal 04/02/2008.

Dal 31/01/2008 diritto di Nuda proprietà per 1/1 deriva dall' atto terzo.

Dal quarto atto del 08/08/2012 Pubblico ufficiale Petrarchi Benedetto sede Brindisi Repertorio n. 79589 registrato in data – Compravendita Nota presentata con modello unico n. 11382.1/2012 Reparto PI di Brindisi in atti dal 24/08/2012.

Dal 08/08/2012 diritto di: Usufrutto per 1/1 deriva dall' atto 4.

Consistenza e valutazione

Calcolo del valore del diritto di usufrutto. I “moltiplicatori” per rendite, pensioni ed usufrutti, in funzione del mutato saggio degli interessi legali del 5 % con anno di riferimento 2023 ex D.M 13 dicembre 2022. E' stata, pertanto, formulata una nuova tabella dei coefficienti di moltiplicazione in funzione dell'età dell'usufruttuario (**Tabella relative percentuali, vedasi allegato**).

Sulla base di detta Tabella, in relazione alle fasce di età dell'USUFRUTTUARIO vengono riportate le percentuali, rispetto al valore della piena proprietà, da riferire rispettivamente all' usufrutto e alla piena proprietà

Nel nostro caso, siccome l'usufruttuario è nato nel 17/07/1992 usufruttuario a 31 anni, **il valore percentuale dell'usufrutto è 85% e 15% nuda proprietà.**

In definitiva si attribuiscono agli immobili oggetto del pignoramento, i seguenti valori:

Le quotazioni comuni di mercato di Brindisi quartiere Casale ed in particolare della Via Materdomini collocano il prezzo degli immobili residenziali finiti 800,00 € al mq.

Considerate le condizioni dell'intonaco dell'immobile, il suo stato e gli impianti.

Garage Mq 30,97 x 1,0 x 800,00 Euro = 24.776,00 €

TOTALE 24.776,00 €

- **Valore attribuito agli totale, N.C.E.U. della provincia di Brindisi al foglio 35, particella**

823/sub.132 24.776,00 € x 15% = € 3.716,40 €

Vizi Occulti 15% 3.716,40 € - 15% = 557,46 € 3716,40 € - 557,46 € = 3.158,94 €

Valore d' asta totale 3.158,94 €.

ALLEGATI :

Documentazione fotografica.

Visure catastale

Piante catastali.

Piantine catastali quotate.

Piante dello stato di fatto.

Permesso a costruire.

Agibilità.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, il sottoscritto le rimette la presente Consulenza tecnica estimativa.

Ostuni lì, 19.05.2023

Arch. Francesco Latorre



Francesco Latorre



