



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Liaci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

VINCENZO DANNA

CF:DNNVCN53H051119Z

con studio in SAN PIETRO VERNOTICO (BR) Piazzetta Torre n. 16

telefono: 0831652485

fax: 0831655452

email: info@studiot16.it

PEC: vincenzo.d.anna@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Locale destinato a **ufficio** a OSTUNI Via Matteo Renato Imbriani 11, della superficie commerciale di **28,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****). Identificazione catastale:

- foglio 222 particella 2569 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 5, consistenza 1,5 vani, rendita 549,25 Euro, indirizzo catastale: Via Matteo Renato Imbriani n. 11, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Confina a nord con Via Matteo Renato Imbriani, a ovest con l'u.i.u. part. 2568/1, a sud con l'u.i.u. part. 2566/1 e a est con l'u.i.u. part. 2571/1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,06 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.692,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.988,88
Data della valutazione:	23/04/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità gravano sulla unità immobiliare Comune Ostuni, Catasto fabbricati, foglio 222, particella 2569 subalterno 1 dalla quale deriva l'attuale unità particella 2569 subalterno 3.

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 05/03/2014 a Brindisi ai nn. 3297/244, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Cuneo del 16/10/2016 rep. n. 420/2013.

Importo ipoteca: €22.000,00.

Importo capitale: €13.489,59.

L'ipoteca è stata iscritta, tra l'altro, sulla seguente unità negoziale: Comune Ostuni, Catasto fabbricati, foglio 222, particella 2569 subalterno 1, A/5 - Abitazione di tipo ultrapopolare, consistenza 1,5 vani, Via Matteo Renato Imbriani n. 11, piano T, per la quota di 1/1 di proprietà.

Ipoteca **volontaria** attiva iscritta il 23/04/2010 a Brindisi ai nn. 7832/1683, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** quale terzo datore d'ipoteca per la quota di 1/2 dell'unità negoziale n. 2, *** DATO OSCURATO *** quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 1, *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** quale terzo datore d'ipoteca per la quota di 1/2 dell'unità negoziale n. 2, *** DATO OSCURATO *** quale debitore non datore.

Derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato il 21/04/2010 a firma di notaio Del Genio Felice di Ostuni n. 37550/10555 di repertorio. Importo ipoteca: €220.000,00. Importo capitale: €110.000,00 oltre spese ed interessi. Durata ipoteca: 15.

Grava, tra l'altro, sulla seguente unità immobiliare n. 1: Comune Ostuni, Catasto fabbricati, foglio 222, particella 2569 subalterno 1, A/5 - Abitazione di tipo ultrapopolare, consistenza 1,5 vani, Via Matteo Renato Imbriani n. 11, piano T, per la quota di 1/1 di proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 16/03/2015 a Brindisi ai nn. 3333/2665, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili UNEP Tribunale di Brindisi del 26/01/2015 rep. n. 243.

Il pignoramento è stato trascritto sulle due seguenti unità negoziali: 1- Comune Ostuni, Catasto fabbricati, foglio 222, particella 2569 subalterno 1, A/5 - Abitazione di tipo ultrapopolare, consistenza 1,5 vani, Via Matteo Renato Imbriani n. 11, piano T, per la quota di 1/1 di proprietà. 2- Comune Ostuni, Catasto fabbricati, foglio 222, particella 2569 subalterno 3, A/4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 9,5 vani, Via Matteo Imbriani n. 9, piano T-1-2, per la quota di 1/2 della proprietà.

Le due suddette unità negoziali pignorate sono state soppresse per variazione, l'unità foglio 222 particella 2569 subalterno 1 è diventata subalterno 3 mentre l'unità foglio 222 particella 2569 subalterno 3 è diventata subalterno 4.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Gli allegati parte integrante dell'intera perizia sono:

-
- [REDACTED]
- A) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio a carico del debitore
B) 1^ raccomandata alla comproprietaria del Lotto 2 di avviso dell'inizio delle operazioni peritali sui luoghi;
C) Messaggio/pec al debitore, domiciliato presso il suo difensore, al creditore precedente e al creditore intervenuto con la comunicazione di avviso dell'inizio operazioni peritali sui luoghi;
D) Messaggio/pec del difensore del creditore precedente con il quale comunicava che il suo assistito non è più parte del procedimento;
E) 2^ raccomandata alla comproprietaria del Lotto 2 di avviso della rifissazione dell'inizio delle operazioni peritali sui luoghi, tornata al mittente per curato ritiro;
F) Messaggio/pec al debitore e al creditore intervenuto della rifissazione dell'inizio delle operazioni peritali sui luoghi;
G) Verbali redatto sui luoghi;
H) Richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate-Territorio per la verifica delle pregresse planimetrie catastali dalle quali deriva l'immobile di cui al Lotto 2;
I) Ispezione ipotecaria sul nominativo del debitore aggiornata;
J) Richiesta di accesso agli atti al Comune di Ostuni per ricerca pratiche edilizie, successivo sollecito e relative ricevute di protocollo.

li allegati specifici del lotto sono:

- 1/A) Visura storica aggiornata
1/B) Planimetria catastale
1/C) Nota di trascrizione del decreto di trasferimento con il quale il locale è pervenuto al debitore e copia del decreto
1/D) Denuncia di variazione catastale e ricevuta di approvazione
1/E) Copia della denuncia di inizio attività per lavori di manutenzione straordinaria
1/F) Copia del titolo edilizio per il cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio e relativi elaborati grafici allegati
1/G) Copia del certificato di agibilità completo completa di planimetria, certificazione impianti e attestato di prestazione energetica
1/H) Elaborato grafico con la ubicazione e la pianta del locale
1/I) Rilievo fotografico (n. 6 foto)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La storia catastale degli intestati l'unità immobiliare è la seguente:

- Intestato: *** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/1
- Situazione degli intestati dal 17/06/2015: *** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/1. Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/06/2015 protocollo n. BR0092157 in atti dal 17/06/2015 Registrazione: ABITAZIONE-UFFICIO (n. 52178.1/2015).
- Situazione degli intestati dal 08/09/2003: *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 08/09/2003. Dati derivanti da: DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08/09/2003 protocollo n. 144663 Trascrizione in atti dal 06/10/2003 Repertorio n.: 1118 Rogante: G. E. TRIBUNALE DI BRINDISI Sede: BRINDISI Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 11992.1/2003).
- Situazione degli intestati dal 08/09/2003: *** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 17/06/2015. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/09/2003 protocollo n. 00144633 Voltura in atti dal 06/10/2003 Repertorio n.: 11118 Rogante: TRIBUNALE Sede: BRINDISI Registrazione: UR Sede: BRINDISI n: 1510 del 15/09/2003 VENDITA (n. 8787.1/2003).
- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: *** DATO OSCURATO ***

Proprietà per 1000/1000 fino al 08/09/2003. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

La storia catastale dell'unità immobiliare è la seguente:

- Unità immobiliare dal 13/03/2020: Fg. 222 part. 2569 sub 3 categ. A/10 cl. 5 consistenza 1,5 vani superficie catastale Totale: 28 m² rendita Euro 549,25 VIA MATTEO RENATO IMBRIANI n. 11 piano: T. Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94). Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/03/2020 protocollo n. BR0017771 in atti dal 13/03/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6954.1/2020).
- Situazione dell'unità immobiliare dal 17/06/2016: Fg. 222 part. 2569 sub 3 categ. A/10 cl. 5 consistenza 1,5 vani superficie catastale Totale: 28 m² rendita Euro 549,25 VIA MATTEO RENATO IMBRIANI n. 11 piano: T. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94). Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2016 protocollo n. BR0046175 in atti dal 17/06/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11125.1/2016).
- Situazione dell'unità immobiliare dal 17/06/2015: Fg. 222 part. 2569 sub 3 categ. A/10 cl. 5 consistenza 1,5 vani superficie catastale Totale: 28 m² rendita Euro 549,25 VIA MATTEO RENATO IMBRIANI n. 11 piano: T. Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94). Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/06/2015 protocollo n. BR0092157 in atti dal 17/06/2015 ABITAZIONEUFFICIO (n. 52178.1/2015).
- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/01/2015: Fg. 222 part. 2569 sub 1 categ. A/5 cl. 2 consistenza 1,5 vani superficie catastale Totale: 31 m² Totale escluse aree scoperte: 31 m² rendita Euro 61,97 VIA MATTEO RENATO IMBRIANI n. 11 piano: T. Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/01/2015 protocollo n. BR0010756 in atti dal 21/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7192.1/2015).
- Situazione dell'unità immobiliare dal 15/10/2013: Fg. 222 part. 2569 sub 1 categ. A/5 cl. 2 consistenza 1,5 vani superficie catastale Totale: 31 m² Totale escluse aree scoperte: 31 m² rendita Euro 61,97 VIA MATTEO IMBRIANI n. 11 piano: T. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 15/10/2013 protocollo n. BR0118899 in atti dal 15/10/2013 G. AF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 37278.1/2013).
- Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2013: Fg. 222 part. 2569 sub 1 categ. A/5 cl. 2 consistenza 1,5 vani superficie catastale Totale: 31 m² Totale escluse aree scoperte: 31 m² rendita Euro 61,97 VIA MATTEO IMBRIANI n. 11 piano: PT. Dati derivanti da: Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011.
- Situazione dell'unità immobiliare dal 14/07/2004: Fg. 222 part. 2569 sub 1 categ. A/5 cl. 2 consistenza 1,5 vani rendita Euro 61,97 VIA MATTEO IMBRIANI n. 11 piano: PT. Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/07/2004 protocollo n. BR0118413 in atti dal 14/07/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 34174.1/2004).
- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: Fg. 222 part. 2569 sub 1 categ. A/5 cl. 2 consistenza 1,5 vani rendita Euro 61,97 L. 120.000 VIA IMBRIANI n. 11 piano: PT. Partita 3595. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: Fg. 222 part. 2569 sub 1 categ. A/5 cl. 2 consistenza 1,5 vani rendita L. 207 VIA IMBRIANI n. 11 piano: PT. Partita 3595. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà piena, in forza di decreto di trasferimento (dal 08/09/2003), con atto stipulato il 08/09/2003 a firma di G.E. Tribunale di Brindisi ai nn. 1118 di repertorio, registrato il 15/09/2003 a Brindisi ai nn. 1510, trascritto il 29/09/2003 a Brindisi ai nn.

15281/11992.

Con il n. 1/C si allega la nota di trascrizione del decreto di trasferimento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di divisione (dal 07/10/1966 fino al 08/09/2013), con atto stipulato il 07/10/1966 a firma di notaio Zurlo Lorenzo di Ostuni ai nn. 17319 di repertorio, registrato il 20/10/1966 a Ostuni ai nn. 1531

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/7 ciascuno, in forza di atto di donazione del 07/10/1996 stipulato a firma di notaio Zurlo di Ostuni ai nn. 17319 di repertorio, registrato il 20/10/1966 a Ostuni ai nn. 1531.

Donavano i genitori *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 2016-P-045**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, presentata il 14/03/2016 con il n. 11108 di protocollo, rilasciata il 17/06/2016 con il n. 2016-P-045 di protocollo.

Si allega copia del permesso e relativo allegato grafico con il n. 1/F.

Denuncia inizio attività **N. DIA/08-04-2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 08/04/2004.

Si allega copia della denuncia con il n. 1/E.

La dichiarazione del fabbricato in Catasto risale al 29/11/1939 ma la sua costruzione è molto più antica dati l'ubicazione, i materiali lapidei e la tecnica costruttiva.

Attestazione di conformità ed agibilità **N. 2016-A-139**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso di cui al Permesso di costruire N. 2016-P-045, presentata il 07/07/2016 con il n. 33505 di protocollo.

Con il n. "1/G" si allega copia dell'attestazione completa di planimetria, certificazione impianti e attestato di prestazione energetica

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n. 2250 del 18 maggio 1995 e successive varianti, l'immobile ricade in zona A -Centro storico- di interesse storico ambientale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale depositata era difforme dallo stato dei luoghi (normativa di riferimento: Art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652 - Obbligo di denuncia delle variazioni relative al possesso di immobili) e art. 29 c. 1bis della legge n. 52 del 27/02/1985).

La difformità è stata regolarizzata dal CTU con la presentazione della variazione catastale (vedi allegati "1/B" e "1/D", quindi l'immobile è **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN OSTUNI VIA MATTEO RENATO IMBRIANI 11

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

Locale destinato a **ufficio** a OSTUNI Via Matteo Renato Imbriani 11, della superficie commerciale di **28,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****). Identificazione catastale:

- foglio 222 particella 2569 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 5, consistenza 1,5 vani, rendita 549,25 Euro, indirizzo catastale: Via Matteo Renato Imbriani n. 11, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Confina a nord con Via Matteo Renato Imbriani, a ovest con l'u.i.u. part. 2568/1, a sud con l'u.i.u. part. 2566/1 e a est con l'u.i.u. part. 2571/1.



Interno del locale



W.C.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il locale è ubicato a poche decine di metri da Piazza della Libertà che è l'epicentro dell'abitato, in zona centralissima del centro storico posta a ridosso dell'originale nucleo messapico e dell'antico borgo medioevale sorta a seguito dell'espansione edilizia dell'abitato avvenuta nel XVI-XVII secolo allorquando l'abitato si espone a meridione, verso la collina. La zona è caratterizzata dalla edilizia storica tradizionale in pietra di Ostuni costituita dalle tipiche casette a schiera di due o tre piani fuori terra, molte delle quali sono state ristrutturate ed anche aggregate in quest'ultimo ventennio, palazzotti padronali, le strette stradine che si inerpicano verso la sommità della collina e che spesso sono solo pedonali ed a gradoni. La Via Matteo Renato Imbriani sulla quale è il locale ha una considerevole pendenza ed è costituita da una carreggiata centrale percorribile dalle autovetture e da larghi marciapiedi a gradoni laterali.

Nelle vicinanze di sono il Municipio, diverse chiese tra le quali è vicinissima quella dello Spirito Santo, farmacie, numerosi ristoranti, bar e negozi al minuto alimentari e non, scuole primarie e secondari, il cinema-teatro, la villa comunale e il Commissariato di Polizia.



Ubicazione del locale



Ubicazione del locale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale è composto da un ambiente di forma rettangolare e da un servizio igienico separati da struttura in legno che funge anche da mobile. Il servizio igienico è stato ricavato in sottoscala ed in esso c'è una nicchia ricavata nel banco roccioso (vedi elaborato grafico allegato "1/G" e rilievo fotografico allegato "1/H").

La struttura muraria e di copertura è in pietra di Ostuni probabilmente ricavata in situ, almeno per buona parte, con lo sbancamento e livellamento dell'originario andamento in declivio del suolo come dimostra la nicchia esistente nel servizio igienico. La muratura a prospetto ha uno spessore di 67 cm, la copertura è voltata a botte lunettata su due lati, il pavimento è in mattoni di grés ceramico similpietra, l'intonaco interno ed esterno del tipo civile con finitura pitturata. Il servizio igienico è dotato di vaso, lavabo ed estrattore per il ricambio dell'aria; in corrispondenza dei sanitari il muro è piastrellato per un'altezza di 1,25 ml. La porta d'ingresso è in legno massello pitturato verde ed è dotata di scuretto, quella del bagno è in laminato noce pantografato. L'impianto elettrico è sotto traccia ed è provvisto di quadro completo di interruttori sezionali e salvavita ma non di allaccio autonomo dato che è allacciato al contatore della sovrastante abitazione di cui al Lotto 2. Ci sono gli allacci autonomi alla fogna e all'acquedotto, il contatore è posto all'interno, accanto alla porta d'ingresso.

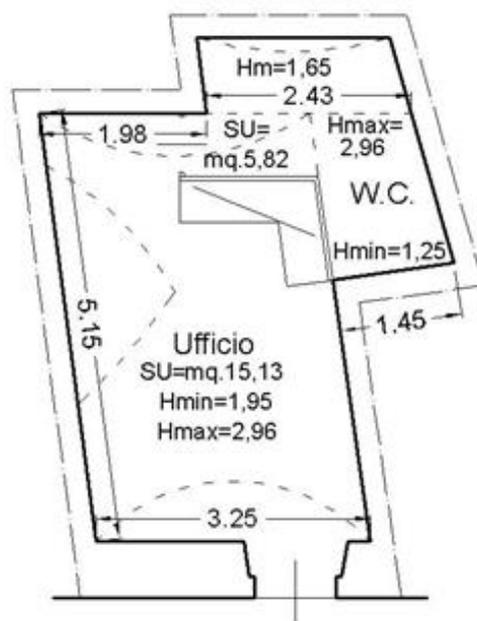
Il locale ha un'altezza massima di ml. 2,96 al colmo della volta e minima di ml. 1,95 all'imposta della volta mentre il servizio igienico ha un'altezza minima di ml. 1,25 e massima di ml. 2,96, quella media della nicchia è di ml. 1,65. La superficie utile interna, nicchia compresa, è di mq. 20,95 mentre quella lorda è di mq. 28,06.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale principale	19,91	x	100 %	=	19,91
W.C.	8,15	x	100 %	=	8,15
Totale:	28,06				28,06



Via Matteo Renato Imbriani

Pianta del locale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del locale si fa riferimento ai valori rilevati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per il 2° semestre del 2019 riporta:

Provincia: BRINDISI, Comune: OSTUNI, Fascia/zona: Centrale/C.SO V.EMANUELE, V.POLA, FOGAZZARO, MAZZINI, Codice zona: B1, Microzona: 3, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale Valore di mercato (€/mq) delle abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo: min. 650 max 950.

Si assume il valore medio di 800 €/mq quale valore di riferimento fermo restando gli opportuni adeguamenti per tenere conto della reale condizione del locale e delle sue peculiarità rispetto ad altri.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,06 x 800,00 = **22.448,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Si adegua il valore in aumento perché trattasi di locale ristrutturato da pochi anni	2.244,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **24.692,80**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **24.692,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	28,06	0,00	24.692,80	24.692,80
				24.692,80 €	24.692,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **24.692,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **3.703,92**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **20.988,88**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) di **appartamento** a OSTUNI Via Matteo Renato Imbriani 9, della superficie commerciale di **178,76** mq. Identificazione catastale:

- foglio 222 particella 2568 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Via Matteo Renato Imbriani n. 9, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina a nord con Via Matteo Renato Imbriani e con l'uiu part. 2567-4038/2, a ovest con Vico Spirito Santo e a sud con le uiu part. 2566/2 e part. 2571/2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	178,76 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.694,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.840,08
Data della valutazione:	23/04/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore *** DATO OSCURATO *** e da *** DATO OSCURATO *** in qualità di comproprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 05/03/2014 a Brindisi ai nn. 3297/244, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Cuneo del 16/10/2016 rep. n. 420/2013.

Importo ipoteca: €22.000,00.

Importo capitale: €13.489,59.

L'ipoteca grava, tra l'atro, sulla seguente unità negoziale: Comune Ostuni, Catasto fabbricati, foglio 222, particella 2569 subalterno 3, A/4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 9,5 vani, Via Matteo Imbriani n. 9, piano T-1-2, per la quota di 1/2 della proprietà.

La suddetta unità sub 3 ipotecata è stata soppressa per variazione ed attualmente è subalterno 4 .

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 16/03/2015 a Brindisi ai nn. 3333/2665, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili UNEP Tribunale di Brindisi del 26/01/2015 rep. n. 243.

Il pignoramento è stato trascritto sulle due seguenti unità negoziali: 1- Comune Ostuni, Catasto fabbricati, foglio 222, particella 2569 subalterno 1, A/5 - Abitazione di tipo ultrapopolare, consistenza 1,5 vani, Via Matteo Renato Imbriani n. 11, piano T, per la quota di 1/1 di proprietà. 2- Comune Ostuni, Catasto fabbricati, foglio 222, particella 2569 subalterno 3, A/4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 9,5 vani, Via Matteo Imbriani n. 9, piano T-1-2, per la quota di 1/2 della proprietà.

Le due suddette unità negoziali pignorate sono state soppresse per variazione, l'unità foglio 222 particella 2569 subalterno 1 è diventata subalterno 3 mentre l'unità foglio 222 particella 2569 subalterno 3 è diventata subalterno 4.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Gli allegati parte integrante dell'intera perizia sono:

A) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio a carico del debitore

B) 1^a raccomandata alla comproprietaria del Lotto 2 di avviso dell'inizio delle operazioni peritali sui luoghi;

C) Messaggio/pec al debitore, domiciliato presso il suo difensore, al creditore precedente e al creditore intervenuto con la omunicazione di avviso dell'inizio operazioni peritali sui luoghi;

D) Messaggio/pec del difensore del creditore precedente con il quale comunicava che il suo assistito non è più parte del procedimento;

E) 2^a raccomandata alla comproprietaria del Lotto 2 di avviso della rifissazione dell'inizio delle operazioni peritali sui luoghi, tornata al mittente per curato ritiro;

F) Messaggio/pec al debitore e al creditore intervenuto della rifissazione dell'inizio delle operazioni peritali sui luoghi;

G) Verbali redatto sui luoghi;

H) Richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate-Territorio per la verifica delle pregresse planimetrie catastali dalle quali deriva l'immobile di cui al Lotto 2;

I) Ispezione ipotecaria sul nominativo del debitore aggiornata;
J) Richiesta di accesso agli atti al Comune di Ostuni per ricerca pratiche edilizie, successivo sollecito e relative ricevute di protocollo.

Gli allegati specifici del lotto sono:

- 2/A) Visura storica aggiornata
- 2/B) Planimetria catastale
- 2/C) Copia dell'atto di provenienza
- 2/D) Denuncia di variazione catastale e ricevuta di approvazione
- 2/E) Copia della denuncia di inizio attività edilizia per la ristrutturazione dell'appartamento
- 2/F) Elaborato grafico con la ubicazione e le piante dell'appartamento
- 2/G) Rilievo fotografico (n. 22 foto)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La storia catastale dell'unità immobiliare è la seguente:

- Unità immobiliare dal 16/03/2020: Fg. 222 part. 2568 sub 4 categ. A/4 cl. 4 consistenza 9,5 vani superficie catastale Totale: 181 m² Totale escluse aree scoperte: 166 m² rendita Euro 392,51 VIA MATTEO RENATO IMBRIANI n. 9 piano: T-1-2-3. Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94). Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/03/2020 protocollo n. BR0017850 in atti dal 16/03/2020 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7011.1/2020).
- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/01/2015: Fg. 222 part. 2568 sub 3 categ. A/4 cl. 4 consistenza 9,5 vani superficie catastale Totale: 176 m² Totale escluse aree scoperte: 163 m² rendita Euro 392,51 VIA MATTEO RENATO IMBRIANI n. 9 piano: T-1-2. Annotazioni: classamento e rendita validati (D.M. 701/94). Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/01/2015 protocollo n. BR0010857 in atti dal 21/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7293.1/2015).
- Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2013: Fg. 222 part. 2568 sub 3 categ. A/4 cl. 4 consistenza 9,5 vani superficie catastale Totale: 176 m² Totale escluse aree scoperte: 163 m² rendita Euro 392,51 VIA MATTEO IMBRIANI n. 9 piano: T-1-2. Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94). Dati derivanti da: Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011.
- Situazione dell'unità immobiliare dal 14/07/2004: Fg. 222 part. 2568 sub 3 categ. A/4 cl. 4 consistenza 9,5 vani rendita Euro 392,51 VIA MATTEO IMBRIANI n. 9 piano: T-1-2. Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94). Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/07/2004 protocollo n. BR0118412 in atti dal 14/07/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 34173.1/2004).
- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/07/2002: Fg. 222 part. 2568 sub 3 categ. A/4 cl. 4 consistenza 9,5 vani rendita Euro 392,51 VIA IMBRIANI n. 9 piano: T-1-2. Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94). Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/07/2002 protocollo n. 107543 in atti dal 01/07/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4934.1/2002).
- Situazione dell'unità immobiliare dal 28/06/2002: g. 222 part. 2568 sub 3 categ. A/4 cl. 4 consistenza 9,5 vani rendita Euro 392,51 VIA IMBRIANI n. 9 piano: T-1-2. Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94). Dati derivanti da: VARIAZIONE del 28/06/2002 protocollo n. 106468 in atti dal 28/06/2002 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 4876.1/2002).

[REDACTED]

[REDACTED]

dal 28/06/2002 Registrazione: FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 4876.1/2002).

- Immobili soppressi, originari del precedente: - foglio 222 particella 2568 subalterno 2, - foglio 222 particella 2569 subalterno 2, - foglio 222 particella 4038 subalterno 3.

La storia catastale dell'unità immobiliare foglio 222 part. 2568 sub 2 soppressa dal 28/06/2002 con la variazione del 28/06/2002 n. 4876.1/2002 è la seguente:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: Fg. 222 part. 2568 sub 2 categ. A/5 cl. 2 consistenza 2 vani rendita Euro 82,63 L. 160.000 VIA IMBRIANI n. 9, P1-P2 n. 9; Partita 1657. Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: Fg. 222 part. 2568 sub 2 categ. A/5 cl. 2 consistenza 2 vani rendita L. 276 VIA IMBRIANI n. 9, P1-P2 n. 9; Partita 1657. Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

La storia catastale dell'unità immobiliare foglio 222 part. 2569 sub 2 soppressa dal 28/06/2002 con la variazione del 28/06/2002 n. 4876.1/2002 è la seguente:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: Fg. 222 part. 2569 sub 2 categ. A/4 cl. 2 consistenza 2,5 vani rendita Euro 76,18 L. 147.500 VIA IMBRIANI n. 13, P1-P2; Partita 1657. Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: Fg. 222 part. 2569 sub 2 categ. A/4 cl. 2 consistenza 2,5 vani rendita L. 320 VIA IMBRIANI n. 13, P1-P2; Partita 1657. Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

La storia catastale dell'unità immobiliare foglio 222 part. 4038 sub 3 soppressa dal 28/06/2002 con la variazione del 28/06/2002 n. 4876.1/2002 è la seguente:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: Fg. 222 part. 4038 sub 3 categ. A/5 cl. 3 consistenza 2 vani rendita Euro 97,09 L. 188.000 VIA SPIRITO SANTO n. 2 piano: &1; Partita 5210. Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: g. 222 part. 4038 sub 3 categ. A/5 cl. 3 consistenza 2 vani rendita L. 328 VIA SPIRITO SANTO n. 2 piano: &1; Partita 5210. Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

La storia catastale degli intestati delle unità immobiliari foglio 222 part. 2568 sub 2 e foglio 222 part. 2569 sub 2 è la seguente:

- Situazione degli intestati dal 11/08/2000: *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/2 fino al 28/06/2002, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/2 fino al 28/06/2002. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/08/2000 Voltura n. 85822.1/2000 in atti dal 16/11/2000 (protocollo n. 118307) Repertorio n.: 53005 Rogante: NOT. DE LAURENTIIS Sede: OSTUNI Registrazione: UR Sede: OSTUNI n: 1727 del 28/08/2000 COMPRAVENDITA.
- Situazione degli intestati dal 27/01/1999: *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/3 fino al 11/08/2000, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/3 fino al 11/08/2000, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/3 fino al 11/08/2000. Dati derivanti da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 27/01/1999 Voltura n. 2685.1/2000 in atti dal 11/12/2000 (protocollo n. 137650) Repertorio n.: 299 Rogante: GIUDICE DEL TRIBUN Sede: BRINDISI Registrazione: UR Sede: BRINDISI n: 128 del 19/01/2000 DIVISIONE GIUDIZIALE.

- Situazione degli intestati dal 27/01/1999: *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/3 fino al 27/01/1999, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/3 fino al 27/01/1999, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/3 fino al 27/01/1999. Dati derivanti da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 27/01/1999 Voltura n. 2684.1/2000 in atti dal 11/12/2000 (protocollo n. 137604) Repertorio n.: 299 Rogante: GIUDICE DEL TRIBUN Sede: BRINDISI Registrazione: UR Sede: BRINDISI n: 128 del 19/01/2000 DIVISIONE GIUDIZIALE.
- Situazione degli intestati dal 09/11/1991: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 16/54 fino al 27/01/1999, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 16/54 fino al 27/01/1999, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 16/54 fino al 27/01/1999, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 6/54 fino al 27/01/1999. Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/11/1991 n. 3418.1/1993 in atti dal 01/10/2001 (protocollo n. 185176) Registrazione: UR Sede: OSTUNI Volume: 401 n: 15 del 14/05/1993 SUCCESSIONE.
- Situazione degli intestati dal 09/11/1991: *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 8/27 fino al 09/11/1991, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 8/27 fino al 09/11/1991, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 8/27 fino al 09/11/1991, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 3/27 fino al 09/11/1991. Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/11/1991 n. 3418.1/1993 in atti dal 01/10/2001 (protocollo n. 185087) Registrazione: UR Sede: OSTUNI Volume: 401 n: 15 del 14/05/1993 SUCCESSIONE.
- Situazione degli intestati dal 09/11/1991: *** DATO OSCURATO *** Comproprietario fino al 09/11/1991, *** DATO OSCURATO *** Comproprietario fino al 09/11/1991, *** DATO OSCURATO *** Comproprietario fino al 09/11/1991, *** DATO OSCURATO *** Comproprietario fino al 09/11/1991. Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/11/1991 n. 3418.1 /1991 in atti dal 11/01/2001 (protocollo n. 4593) Registrazione: UR Sede: OSTUNI Volume: 401 n: 15 del 14/05/1993 SUCC. INTESTATA.
- Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/11/1979 (antecedente all'impianto meccanografico): *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 4/18 fino al 09/11/1991, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 6/18 fino al 09/11/1991, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 6/18 fino al 09/11/1991, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 4/18 fino al 09/11/1991. Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/11/1979 n. 3417.1/1993 in atti dal 01/10/2001 (protocollo n. 185178) Registrazione: UR Sede: OSTUNI Volume: 400 n: 3 del 13/04/1993 SUCCESSIONE.
- Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/11/1979 (antecedente all'impianto meccanografico): *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 2/9 fino al 22/11/1979, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 3/9 fino al 22/11/1979, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 3/9 fino al 22/11/1979, *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 2/9 fino al 22/11/1979. Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/11/1979 n. 3417.1/1993 in atti dal 01/10/2001 (protocollo n. 185107) Registrazione: UR Sede: OSTUNI Volume: 400 n: 3 del 13/04/1993 SUCCESSIONE.
- Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/11/1979 (antecedente all'impianto meccanografico): *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 2/9 fino al 22/11/1979, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 3/9 fino al 22/11/1979, *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 2/9 fino al 22/11/1979, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 2/9 fino al 22/11/1979. Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/11/1979 n. 3417.1/1993 in atti dal 11/01/2001 (protocollo n. 4637) registrazione: UR Sede: OSTUNI Volume: 400 n: 3 del 13/04/1993 SUCC. INTESTATA.
- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: *** DATO OSCURATO *** fino al 22/11/1979. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

La storia catastale degli intestati l'unità immobiliare foglio 222 part. 4038 sub 2 la seguente:

- Situazione degli intestati dal 11/08/2000: *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/2 fino

al 28/06/2002, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/2 fino al 28/06/2002. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/08/2000 Voltura n. 85822.1/2000 in atti dal 16/11/2000 (protocollo n. 118307) Repertorio n.: 53005 Rogante: NOT. DE LAURENTIIS Sede: OSTUNI Registrazione: UR Sede: OSTUNI n: 1727 del 28/08/2000 COMPRAVENDITA.

- Situazione degli intestati dal 27/01/1999: *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/3 fino al 11/08/2000, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/3 fino al 11/08/2000, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/3 fino al 11/08/2000. Dati derivanti da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 27/01/1999 Voltura n. 2685.1/2000 in atti dal 11/12/2000 (protocollo n. 137650) Repertorio n.: 299 Rogante: GIUDICE DEL TRIBUN Sede: BRINDISI Registrazione: UR Sede: BRINDISI n: 128 del 19/01/2000 DIVISIONE GIUDIZIALE.
- Situazione degli intestati dal 27/01/1999: *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/3 fino al 27/01/1999, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/3 fino al 27/01/1999, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/3 fino al 27/01/1999. Dati derivanti da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 27/01/1999 Voltura n. 2684.1/2000 in atti dal 11/12/2000 (protocollo n. 137604) Repertorio n.: 299 Rogante: GIUDICE DEL TRIBUN Sede: BRINDISI Registrazione: UR Sede: BRINDISI n: 128 del 19/01/2000 DIVISIONE GIUDIZIALE.
- Situazione degli intestati dal 09/11/1991: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 14/54 fino al 27/01/1999, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 14/54 fino al 27/01/1999, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 14/54 fino al 27/01/1999, *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 12/54 fino al 27/01/1999. Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/11/1991 n. 3418.1/1993 in atti dal 01/10/2001 (protocollo n. 185177) Registrazione: UR Sede: OSTUNI Volume: 401 n: 15 del 14/05/1993 SUCCESSIONE.
- Situazione degli intestati dal 09/11/1991: *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per per 7/27 fino al 09/11/1991, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 7/27 fino al 09/11/1991, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 7/27 fino al 09/11/1991, *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 6/27 fino al 09/11/1991. Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/11/1991 n. 3418.1/1993 in atti dal 01/10/2001 (protocollo n. 185091) Registrazione: UR Sede: OSTUNI Volume: 401 n: 15 del 14/05/1993 SUCCESSIONE.
- Situazione degli intestati dal 09/11/1991: *** DATO OSCURATO *** Comproprietario fino al 09/11/1991, *** DATO OSCURATO *** Comproprietario fino al 09/11/1991, *** DATO OSCURATO *** Comproprietario fino al 09/11/1991, *** DATO OSCURATO *** Comproprietario fino al 09/11/1991. Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/11/1991 n. 3418.1 /1991 in atti dal 11/01/2001 (protocollo n. 4602) Registrazione: UR Sede: OSTUNI Volume: 401 n: 15 del 14/05/1993 SUCC. INTESTATA.
- Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/11/1979 (antecedente all'impianto meccanografico): *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/9 fino al 09/11/1991, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 6/9 fino al 09/11/1991, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/9 fino al 09/11/1991, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 1/9 fino al 09/11/1991. Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/11/1979 n. 3417.1/1993 in atti dal 01/10/2001 (protocollo n. 185113) Registrazione: UR Sede: OSTUNI Volume: 410 n: 3 del 13/04/1993 SUCC.
- Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/11/1979 (antecedente all'impianto meccanografico): *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 2/18 fino al 22/11/1979, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 12/18 fino al 22/11/1979, *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 2/18 fino al 22/11/1979, *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Proprieta` per 2/18 fino al 22/11/1979. Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/11/1979 n. 3417.1/1993 in atti dal 01/10/2001 (protocollo n. 4661) Registrazione: UR Sede: OSTUNI Volume: 400 n: 3 del 13/04/1993 SUCC. INTESTATA.

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: *** DATO OSCURATO *** Proprietà per 1/2 fino al 22/11/1979, *** DATO OSCURATO *** fino al 22/11/1979. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 11/08/2000), con atto stipulato il 11/08/2000 a firma di notaio Paolo De Laurentis di Ostuni ai nn. 53005/9312 di repertorio, registrato il 28/08/2000 a Ostuni ai nn. 1727, trascritto il 12/08/2000 a Brindisi ai nn. 11064/9201.

Con il detto atto, la cui copia si allega con il n. 2/C, sono stati acquistati, è detto nell'atto, "..., *gli immobili qua di seguito descritti sub a), b) e c), intercomunicanti tra loro e formano un sol corpo: - fabbricato in Ostuni, al primo e secondo piano composto di:*

a) casa in primo piano con accesso da via Imbriani n. 9, di due vani, confinante con strada, con immobile in seguito a descriversi etc. - nel N.C.E.U. alla partita 1657, ditta etc., fol. 222 p.lla 2568/2, Via Imbriani n. 9, P. 1-2, categ. A/5 di 2[^], vani 2, RC£. 160.000;

b) casa al primo e secondo piano n. 13 di via Imbriani di due vani e mezzo, confinante con detta via, con l'immobile innanzi descritto etc.; - nel N.C.E.U. alla partita 1657, ditta etc., fol. 222 p.lla 2569/2 Via Imbriani n. 13,p.1-2,cat. A/4 di 2, vani 2,5,RC£147.500;

c) casa alla via Spirito Santo n.2, al primo piano, di duevan, confinante con detta via, etc., - nel N.C.E.U. alla partita 5210, ditta etc., fol. 222 p.lla 4038/3, Via Spirito Santo n. 2, p.1, categ.A/5 di 3[^], vani 2, RC£. 1888.000."

L'attuale unità immobiliare in stima Fg. 222 categ. 2568 sub 4 categ. A/4 cl.4 9,5 vani rendita Euro 392,51 deriva dalla unità part. 2568 sub 3 soppressa con la variazione del 13/03/2020 protocollo n. BR0017850, che, a sua volta, era stata costituita a seguito della fusione delle tre unità acquistate con il suddetto atto.

Con riferimento al regime di separazione dei beni dichiarato nell'atto dagli acquirenti si precisa che con provvedimento del Tribunale di Brindisi del 11/06/2018 n. 910/18 (R.G. 673/17) è stata pronunciata la separazione dei coniugi *** DATO OSCURATO *** (vedi allegato "A").

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza dei seguenti titoli:

1. Successione legittima di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , apertasi in Ostuni il 22/11/1979, denuncia presentata a Ostuni il 13/04/1993 n. 3 vol. 400, trascritta a Brindisi il 14/09/1999 al n. 9140 di part. Gli immobili in via Imbriani descritti sub a) e sub b) nell'atto di vendita agli attuali proprietari si devolvevano per 12/36 a favore del coniuge *** DATO OSCURATO *** , e per 24/36 a favore dei germani *** DATO OSCURATO *** , mentre i suoi diritti sull'immobile in via Spirito Santo descritto sub c) si devolvevano per 6/36 a favore del coniuge *** DATO OSCURATO *** , già proprietario di 18/36, e per 12/36 a favore dei germani *** DATO OSCURATO *** .
2. Successione di *** DATO OSCURATO *** , apertasi in Ostuni il 09/11/1991, in forza di testamento pubblico ricevuto dal notaio Colucci di San Pietro Vernotico il 17/09/1988, pubblicato con verbale dello stesso notaio il 30/04/1991 reg.to a Brindisi l'11/05/1992 al n. 1072. Denuncia n. 15 vol. 401 del 14/05/1993 trascritta a Brindisi il 14/09/1999 al n. 9141 di part. e successiva denuncia modificativa n. 18 vol. 489 presentata a Ostuni l'11/08/2000, trascritta a Brindisi il 18/12/2007 al n. 18596 di part. I suoi diritti sugli immobili in via Imbriani descritti sub a) e sub b) nell'atto di vendita agli attuali proprietari si devolvevano per 4/36 a favore della coniuge *** DATO OSCURATO *** , a *** DATO OSCURATO *** per 10/36 e a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per 11/36 ciascuno, mentre quelli sull'immobile in via Spirito Santo si devolvevano per 8/36 a favore della coniuge *** DATO OSCURATO *** , a *** DATO OSCURATO *** per 8/36 e a *** DATO OSCURATO ***

e *** DATO OSCURATO *** per 10/36 ciascuno.

3. Sentenza del Tribunale di Brindisi n. 165/99 del 27/01/1999, depositata in Cancelleria il 13/03/1999, avente ad oggetto lo scioglimento della comunione ereditaria di *** DATO OSCURATO *** promosso da *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** con atto di citazione del 14/06/1993, trascritta a Brindisi il 10/06/2000 ai nn. 8011/6720, con trascrizione di rettifica del 04/08/2000 nn. 10576/8770. Con la detta sentenza è stato dichiarato lo scioglimento della comunione ereditaria esistente tra *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** in relazione alla successione di *** DATO OSCURATO *** e sono state attribuite ai germani *** DATO OSCURATO *** , in parti uguali, le quote dei beni immobili facenti parte dell'asse ereditario di *** DATO OSCURATO *** , pari a 12/108 sugli immobili in via Imbriani e 24/108 dell'immobile in via Spirito Santo.

A seguito delle dette successioni e sentenza le quote di spettanza dei germani *** DATO OSCURATO *** sugli immobili descritti ai sub a), sub b) e sub c) nell'atto di vendita agli attuali proprietari erano:

- *** DATO OSCURATO *** 37/108 dei sub a) e c), 38/108 del sub c);
- *** DATO OSCURATO *** 37/108 dei sub a) e c), 38/108 del sub c);
- *** DATO OSCURATO *** 34/108 dei sub a) e c), 32/108 del sub c).

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 della proprietà, in forza di successione testamentaria del padre *** DATO OSCURATO *** apertasi il 03/12/1951, testamento olografo del 05/06/1949 registrato a Ostuni il 24/03/1952 al n. 849.

Il titolo è riferito solamente alle unità immobiliari in via Imbriani Fg. 222 part. 2568 sub 2 e Fg. 222 part. 2569 sub 2 descritte ai sub a) e b) dell'atto di provenienza agli attuali proprietari. L'unità part. 2568 sub 2 deriva dalla part. 2568 sub 1 (Via Imbriani n. 6 casa con un vano a piano 1° e soprano a piano 2°); l'unità part. 2569 sub 2 deriva dalle unità part. 2569 e part. 2570 (Via Imbriani n. 12 due vani a piano 1° e due vani a piano 2°).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 07/09/1954), con atto stipulato il 07/09/1954 a firma di notaio Dello Preite di Ostuni, registrato il 11/09/1954 a Ostuni ai nn. 319.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare Fg. 222 part. 4038 sub 3 via Spirito Santo n. 2 piano 1 descritta al sub c) dell'atto di provenienza agli attuali proprietari.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività N. DIA/01-09-2000, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento igienico sanitario, presentata il 01/09/2000.

Con il n. 2/E si allega la comunicazione fatta al comune completa di relazione tecnica e comunicazione di occupazione del suolo pubblico per la installazione del ponteggio fatta al Comando della Polizia Municipale.

La dichiarazione del fabbricato in Catasto risale agli anni 1939/40 ma la sua costruzione è molto più antica dati l'ubicazione ed i materiali lapidei e le tecniche costruttive utilizzati. L'attuale consistenza dell'appartamento deriva dall'accorpamento ed interconnessione di tre diverse unità abitative (vedi elaborato grafico allegato "2/F"), presumibilmente avvenuta negli anni '50 del secolo scorso allorquando pervennero agli originali proprietari *** DATO OSCURATO *** . Attualmente c'è un solo vano scala d'ingresso ma in passato ce n'erano altri due che nel tempo sono stati dismessi, quindi ogni abitazione aveva la sua scala come anche verificato dalle originali planimetrie catastali ante '43 depositate presso il Catasto. Una era al civico n. 13 di Via Matteo Renato Imbriani, sotto il vano bagno del primo piano (vedi allegato "2/F"), e per quanto verificato

risulta demolita oltre che non censita in Catasto. L'altra è al civico n. 2 di Vico Spirito Santo, ci sono gli scalini ma è stato chiuso lo sbocco al primo piano che avveniva in quello che ora è il soggiorno.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni sui registri cartacei delle pratiche edilizie per il periodo 1981-1998 non risultano pratiche intestate ai suddetti vecchi proprietari, nè risultano esserci pratiche di condono edilizio per quanto verificato presso l'Ufficio condoni.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n. 2250 del 18 maggio 1995 e successive varianti, l'immobile ricade in zona A -centro storico- di interesse storico ambientale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale depositata era difforme dallo stato dei luoghi (normativa di riferimento: Art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652 - Obbligo di denuncia delle variazioni relative al possesso di immobili) e art. 29 c. 1bis della legge n. 52 del 27/02/1985).

La difformità è stata regolarizzata dal CTU con la presentazione della variazione catastale (vedi allegati "2/B" e "2/D", quindi l'immobile è **conforme**).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN OSTUNI VIA MATTEO RENATO IMBRIANI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) di **appartamento** a OSTUNI Via Matteo Renato Imbriani 9, della superficie commerciale di **178,76** mq. Identificazione catastale:

- foglio 222 particella 2568 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Via Matteo Renato Imbriani n. 9, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina a nord con Via Matteo Renato Imbriani e con l'uiu part. 2567-4038/2, a ovest con Vico Spirito Santo e a sud con le uui part. 2566/2 e part. 2571/2.



Soggiorno



Vista dal terrazzo al terzo piano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'appartamento è ubicato a poche decine di metri da Piazza della Libertà che è l'epicentro dell'abitato, in zona centralissima del centro storico posta a ridosso dell'originale nucleo messapico e dell'antico borgo medioevale sorta a seguito dell'espansione edilizia dell'abitato avvenuta nel XVI-XVII secolo allorquando si espase a meridione, verso la collina. La zona è caratterizzata dalla edilizia storica tradizionale in pietra di Ostuni costituita dalle tipiche casette a schiera di due o tre piani fuori terra, molte delle quali sono state ristrutturate ed anche aggregate in quest'ultimo ventennio, palazzotti padronali, le strette stradine che si inerpicano verso la sommità della collina e che spesso sono solo pedonali ed a gradoni.

L'appartamento fa fronte principale su Via Matteo Renato Inbriani e secondario su Vico Spirito Santo che sono parallele e confluiscono su uno slargo dominato dalla facciata della Chiesa dello Spirito Santo, sul cui lato affaccia il retro dell'appartamento, e dalla antistante scalinata. Entrambe le stradine hanno una considerevole pendenza, Via Matteo Renato Inbriani è percorribile sia a piedi che con le auto dato che ha larghi marciapiedi a gradoni laterali e carreggiata centrale mentre l'altro è un vicolo pedonale a fondo cieco in cui tratto iniziale è una scalinata. Scenografiche e pittoresche sono le viste che si godono dall'appartamento e dai terrazzi che spaziano dal più antico Rione Terra, con la Cattedrale, alla vallata sottostante e al mare.

Nelle vicinanze di sono il Municipio, diverse altre chiese, farmacie, numerosi ristoranti, bar e negozi al minuto alimentari e non, scuole primarie e secondari, il cinema-teatro, la villa comunale e il Commissariato di Polizia.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto in eccellente posizione dato che, come detto prima, oltre ad affacciarsi su due stradine da esso, ed in particolare dai terrazzi, si godono scenografiche e pittoresche viste su Piazza del Libertà con il suo obelisco, sull'antico Rione Terra e la Cattedrale e sulla sottostante vallata, fino al mare. La sua struttura e conformazione è quella delle tipiche abitazioni a schiera ostunesi: materiali in pietra locale, coperture a volta di vario tipo, il che denota la differenziazione delle epoche costruttive, e sviluppo verticale che a causa degli esigui spazi di sviluppo delle scale imponevano larghezze esigue e ripide pendenze delle rampe.

Come detto in altri punti della perizia l'attuale consistenza dell'appartamento deriva dall'accorpamento ed interconnessione di tre diverse unità abitative, probabilmente avvenuto negli anni '50 del secolo scorso, delle quali due poste su Via Matteo Renato Imbriani (le unità abitative part. 2568/2 e part. 2569/2) ed una posta su Vico Spirito Santo (l'unità part. 4038/3). Esso si sviluppa ai piani terra, primo, secondo e terzo. Al piano terra ci sono il vano scala d'accesso da Via Matteo Renato Imbriani e un locale posto al civico n. 2 di Vico Spirito Santo che era il vano scala dell'ex unità part. 4038/3, tant'è che ci sono ancora i gradini. Il primo piano è composta da ingresso, soggiorno, studio, piccolo disimpegno, W.C., due differenti scale per il piano superiore, camera da letto e bagno, il secondo piano da una seconda camera da letto, adiacente bagno, vano pranzo, cucinino, disimpegno e due terrazzi dal primo dai quali si accede ad altri due terrazzi ed a un locale lavanderia posti al terzo piano aventi tutti differenti quote (vedi elaborato grafico allegato "2/F" e rilievo fotografico allegato "2/G").

La scala d'accesso, che ha una larghezza di 83 cm e sviluppo a L, smonta nell'ingresso che per un lato prospetta su Via Matteo Renato Imbriani ove si esce su balcone e per un'altro lato si apre sul soggiorno; da una porta posta su un terzo lato si accede al disimpegno e da questi al W.C., a una scaletta per il piano superiore, alla camera da letto e al bagno. Tutti questi ultimi ambienti sono posti ad una maggiore quota di 58 cm rispetto a quella dell'ingresso che si supera con due alti gradini. Nell'ingresso ci sono tre armadi a muro dei quali due piccoli incassati nel muro di prospetto e uno più grande incassato nel muro attorno al quale si sviluppa la scaletta che sale al secondo piano.

Il W.C. è munito di finestra dato che è stato ricavato sul lato strada del disimpegno tramezzandolo con pannello in legno; è piastrellato e dotato di lavamani e vaso. Sostanzialmente gli attuali disimpegno erano la piazzetta del vano scala dell'originaria unità abitativa part. 2568/2, che partiva dal piano terra e arrivava sul terrazzo del secondo piano.

Dalla camera da letto, che ha forma di rettangolare, si accede al bagno che ha pavimento e pareti rivestite con lastre di marmo Giallo Egiziano ed è dotato di lavandino incassato in mobiletto, vaso, bidè e vasca. L'ambiente è stato realizzato su quello che era il vano scala dell'originaria unità abitativa part. 2569/2, poi demolito, che anch'esso partiva dal piano terra e arrivava sul terrazzo del secondo piano. Tutti gli ambienti fin qui descritti hanno coperture piane, seppur di differenti altezze, ad eccezione della porzione posteriore del bagno che ha copertura voltata.

Il soggiorno e lo studio prospettano sul Vico Spirito Santo e sono la parte di abitazione costituente l'originaria unità abitativa part. 4038/3. Il soggiorno ha forma di quadrilatero irregolare, quota del pavimento maggiore di 15 cm rispetto a quella dell'adiacente ingresso, copertura voltata a spigolo

ed altezze di ml. 4,13 al colmo della volta e ml. 2,03 all'imposta. Su di un lato c'è la seconda scala d'accesso al secondo piano che è alquanto ripida e per un tratto si apre verso il soggiorno; sotto la rampa della scala c'è una nicchia che probabilmente è l'alloggiamento di un preesistente camino dato che residua il cavedio della canna fumaria, che è stato lasciato aperto sul lato interno. Sul lato opposto alla scala c'è lo studio che però è posto ad una maggiore quota di ml. 2,45 e vi si sale con una scaletta costituita da gradini in legno fissati al muro a mensola priva di corrimano e protezione verso il vuoto. Detto ambiente ha lato aperto sul soggiorno, anch'esso privo di protezione verso il vuoto, coperture a volta, altezza esigua e forma di rettangolo irregolare con dimensioni medie di ml. 3,15 in larghezza e ml. 6,40 in lunghezza scansionata dai pilastri sui quali scaricano tre ordini di piccole volte a spigolo realizzate con pezzotti di pietra calcarea lasciati, o portati, al grezzo, senza intonaco. C'è un caminetto, le altezze del locale variano da un minimo di cm. 94 all'imposta delle volte ad un massimo di ml. 2,27 al colmo.

La scaletta che dal disimpegno porta al secondo piano smonta nella seconda camera da letto dalla quale si accede al secondo bagno ed a un'ulteriore rampetta di scale che conduce al vano pranzo e all'adiacente cucinino che sono posti ad una maggiore quota di 1,40 ml rispetto alla camera. Detta seconda rampetta e il bagno sono stati realizzati su quello che era il vano scala dell'originaria unità abitativa part. 2568/2, ed infatti sul finire della rampa e prima della porta d'accesso nel vano pranzo c'è un piccolo ambiente con ripidi scalini che è ciò che residua del vecchio vano scala che conduceva al terrazzo. Invece la scala che sale dal soggiorno smonta su di un pianerottolo dal quale per un lato si esce sul primo dei terrazzi al secondo piano e dall'altro lato si entra nel vano pranzo. La camera, il bagno, il pranzo e il cucinino prospettano su Via Matteo Renato Imbriani mentre i terrazzi prospettano su Vico Spirito Santo.

La suddetta seconda camera da letto ha forma quadrangolare, copertura a volta a squadro e altezza massima di ml. 3,20 al colmo e minima di ml. 1,68 all'imposta. Il bagno è piastrellato e dotato di lavabo, vaso, bidè e doccia. Il vano pranzo, che a prospetto è provvisto di balcone, ha forma di rettangolo irregolare, copertura voltata a padiglione lunettata agli angoli e altezza massima al colmo della volta di ml. 3,62 e minima all'imposta di ml. 2,30. Sia la camera che il pranzo hanno un piccolo armadio a muro incassato nel muro di prospetto. Il cucinino ha forma rettangolare, solaio piano, altezza di ml. 2,50, pareti piastrellate, è dotato di caminetto ed ha due finestre, una prospetto e l'altra sul retro che affaccia su di un piccolo pozzo luce di proprietà che però non ha accessi. Il pavimento di detto pozzo luce, nel quale affaccia anche un finestrino dell'adiacente abitazione di terzi, corrisponde alla copertura della porzione posteriore del bagno a primo piano.

Dei due terrazzi al secondo piano quello posto all'uscita dal vano scala corrisponde alla copertura del soggiorno mentre l'altro, che ha una maggiore quota di 50 cm circa rispetto al primo, corrisponde alla copertura dello studio. Dal primo terrazzo si sale poi su un'altro terrazzo, che corrisponde alla copertura della camera al secondo piano, e da questi su un'altro ancora, che corrisponde alla copertura del vano pranzo, ove c'è il locale lavanderia che sottoposto di 1,05 ml rispetto alla quota del terrazzo dato che è posto sul cucinino. Detto locale è piastrellato e ci sono la caldaia a gas, l'autoclave ed un lavello.

Come il sottostante bagno a primo piano anche il cucinino e la lavanderia sono stati realizzati su quello che era il vano scala della originaria unità abitativa part. 2569/2.

Premesso che l'appartamento è stato ristrutturato nel 2000/2001, i materiali costruttivi e di finitura sono:

- struttura portante e coperture in pietra locale fatta eccezione della lavanderia ove alcune murature sono di mattoni cementizi e il solaio è in latero-cemento armato con nervature in travetti precompressi;
- murature esterne ed interne e soffitti interni intonacati a civile, fatta eccezione delle già dette volte dello studio;
- finitura dei muri esterni in pittura al quarzo di colore bianco; muri interni finiti con pittura lavabile di colore bianco nelle camere, servizi e studio, giallino negli altri ambienti;
- pavimentazione interna in parquet color Rovere fatta eccezione di studio, pranzo, cucinino e servizi ove è in mattonelle in grés ceramico similpietra formato 30x30 montate in diagonale, ed idem per le pavimentazioni dei terrazzi; la scala a piano terra ha ancora in opera le vecchie

finiture costituite da rivestimento in battuto cementizio lucidato e cementine alle piazzette;

- porta di ingresso e porte interne in legno di abete verniciato, finestre e porte-finestre in legno lamellare color noce con vetri camera fatta eccezione della porta-finestra in uscita sul terrazzo che è in metallo; gli oscuranti, in opera ai soli infissi su Via Matteo Renato Imbriani, sono costituiti persiane in legno lamellare color verde;
- impianto elettrico incassato ed a norma, il quadro è posto nell'ingresso, il contatore è posto accanto alla porta d'ingresso a piano terra; non è stato possibile acquisire il certificato di conformità;
- riscaldamento a pavimento;
- ci sono gli allacci al metano, alla fogna e all'acquedotto; il contatore del metano è posto a prospetto, quello dell'acquedotto accanto alla porta d'ingresso a piano terra.

Le superfici dell'appartamento sono: utile interna e lorda dei vani principali e accessori diretti mq. 104,68 e mq. 159,78, lorda dei vani accessori indiretti, balconi e terrazzi mq. 10,68.

La struttura dell'appartamento è in ottimo stato, i materiali di finitura sono di qualità e ben posati, lo stato conservativo e manutentivo è buono.

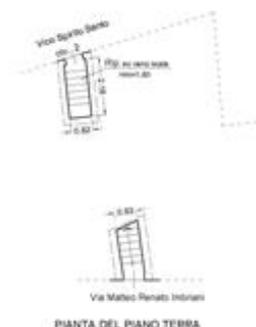
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano scala d'ingresso a piano primo	6,26	x	100 %	=	6,26
Ingresso	15,54	x	100 %	=	15,54
Soggiorno	23,96	x	100 %	=	23,96
Studio	23,13	x	100 %	=	23,13
Vano scala da soggiorno a piano secondo	6,06	x	100 %	=	6,06
Disimpegno a piano primo	1,96	x	100 %	=	1,96
W.C. a piano primo	1,51	x	100 %	=	1,51
Vano letto a piano primo	19,70	x	100 %	=	19,70
Bagno a piano primo	11,00	x	100 %	=	11,00
Vano pranzo a piano secondo	20,17	x	100 %	=	20,17
Cucinino a piano secondo	8,82	x	100 %	=	8,82
Porzione vano scala piano secondo	1,81	x	100 %	=	1,81
Disimpegno a piano secondo	1,70	x	100 %	=	1,70
Vano letto a piano secondo	14,44	x	100 %	=	14,44
Bagno a piano secondo	3,72	x	100 %	=	3,72
Balcone a piano primo	1,38	x	30 %	=	0,41
Balcone a piano secondo	2,71	x	30 %	=	0,81

Terrazzi a piano secondo per la porzione fino a mq. 25	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazzi a piano secondo per la porzione eccedente i mq. 25	21,03	x	10 %	=	2,10
Ripostiglio a piano terra	3,26	x	25 %	=	0,82
Lavanderia a piano terzo	9,38	x	25 %	=	2,35
Terrazzi a piano terzo per la porzione fino a mq. 25	25,00	x	15 %	=	3,75
Terrazzi a piano terzo per la porzione eccedente i mq. 25	20,96	x	5 %	=	1,05
Pozzo luce	1,96	x	10 %	=	0,20
Totale:	270,46				178,76



Piante dei piani terra e primo



Piante dei piani secondo e terzo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'appartamento si fa riferimento ai valori rilevati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per il 2° semestre del 2019 riporta:

Provincia: BRINDISI, Comune: OSTUNI, Fascia/zona: Centrale/C.SO
 V.EMANUELE,V.POLA,FOGAZZARO,MAZZINI, Codice zona: B1
 Microzona: 3, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale Valore

di mercato (€/mq) delle abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo: min. 1.000 max 1.150.

Si assume il valore medio di 1.075 €/mq quale valore di riferimento fermo restando gli opportuni adeguanti per tenere conto della reale condizione dell'appartamento e delle sue peculiarità rispetto ad altri.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 178,76 x 1.075,00 = **192.171,30**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Si adegua il valore in aumento perché trattasi di appartamento posto in ottima posizione e ristrutturato in tempi recenti, per la buona qualità della struttura e dei materiali di finitura e per il buono stato conservativo e manutentivo	28.825,69
Si adegua il valore in diminuzione per tenere conto delle maggiori difficoltà di vendita dato che trattasi di quota indivisa	-9.608,56

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 211.388,43**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 105.694,21**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	178,76	0,00	211.388,43	105.694,21
				211.388,43 €	105.694,22 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Allo stato l'appartamento non è comodamente divisibile dato che ha un'unica scala d'ingresso e gli impianti tecnologici sono interconnessi. In realtà in passato c'erano anche altre due scale d'ingresso dato la sua attuale consistenza deriva dall'accorpamento ed interconnessione di tre diverse unità abitative avvenuta, presumibilmente, negli anni '50 del secolo scorso allorquando pervennero agli originali proprietari, ma due sono state dismesse. Una era al civico n. 13 di Via Matteo Renato Imbriani, sotto il vano bagno del primo piano (vedi allegato "2/F") e, per quanto verificato risulta demolita oltre che non censita in Catasto. L'altra è al civico n. 2 di Vico Spirito Santo, ci sono gli scalini ma è stato chiuso lo sbocco al primo piano che avveniva in quello che ora è il soggiorno (vedi allegato "2/F"). Anche a voler eseguire opere invasive, oltre

che costose, finalizzate alla divisione dell'appartamento in due unità abitative ripristinando l'utilizzo del vano scala da Vico Spirito Santo non c'è la possibilità di avere due unità abitative che abbiano lo stesso valore data l'articolata conformazione e lo sviluppo verticale dell'appartamento.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 105.694,21

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 15.854,13

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 89.840,08

data 23/04/2020

il tecnico incaricato
VINCENZO DANNA