



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 85/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Antonio Fecola**

con studio in BRINDISI (BR) via Aspromonte 8

telefono: 3396123366

email: antoniofecola@yahoo.it

PEC: antoniofecola@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a BRINDISI VIA ROMOLO 145, quartiere COMMENDA, della superficie commerciale di **93,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La civile abitazione oggetto di stima è ubicata al piano terra di un edificio su tre livelli fuori terra.

La tipologia costruttiva è in muratura portante con solai piani in laterocemento; la data di effettiva realizzazione della costruzione al piano terra non è nota. Dalle indagini effettuate è possibile constatare l'esistenza dell'immobile nel 1958, vista la presentazione in Catasto della planimetria in data 25/10/1958.

Dai titoli edilizi acquisiti si evince la realizzazione della sopraelevazione con costruzione del piano primo attestata dal certificato di fine lavori del 28/10/1964.

Si attesta quindi che la realizzazione dell'immobile è avvenuta in epoca antecedente il 1967.

Con le indagini effettuate dal CTU, con acquisizione di documentazione ed esecuzione di rilievo all'interno dell'immobile, sono state rilevate delle opere edili non autorizzate per cui sarà richiesta la progettazione in sanatoria delle opere che potranno essere regolarizzate, nonché la demolizione dei volumi irregolari, lavori edili ed impiantistici di adeguamento, aggiornamento della documentazione catastale.

L'immobile, realizzato presumibilmente negli anni '50, versa in condizioni manutentive e conservative discrete, pur conservando le caratteristiche di un'abitazione che non è stata oggetto di ristrutturazioni avvenute di recente.

All'interno dell'abitazione si percepisce l'esecuzione di opere con modifiche ed ampliamenti realizzati progressivamente nel tempo.

L'ingresso ed i vani che compongono l'abitazione sono caratterizzati da un pavimento in ceramica che sebbene non sia stato realizzato e posato di recente versa in discrete condizioni. Le murature interne sono intonacate e tinteggiate con colori chiari; non sono visibili vizi che compromettono la regolare fruizione della civile abitazione.

La zona denominata "vano 4" nella planimetria che riporta lo stato dei luoghi secondo rilievo dello scrivente CTU consiste in un ambiente parzialmente regolare urbanisticamente; questo è caratterizzato da un rivestimento con piastrelle in ceramica ed una ampia vetrata (ampio infisso con finestre e porta finestra) realizzata con profili non a taglio termico.

L'unico servizio igienico presente nell'abitazione, della superficie calpestabile di circa 5 mq, presenta una criticità importante, ovvero insiste per circa 3 mq sulla porzione di fabbricato realizzato senza regolare titolo edilizio per cui necessitano opere di demolizione. Un'altra criticità è rappresentata dalla presenza di un soppalco per l'intera superficie del bagno; l'altezza netta del bagno è di 2 ml, inferiore al minimo previsto di 2,40 ml previsti dalle norme di igiene per le civili abitazioni. Inoltre la superficie aeroilluminante verso l'esterno è praticamente inesistente.

Negli interventi di adeguamento necessari per rendere l'immobile in esame urbanisticamente regolare si dovrà rimodulare il servizio igienico secondo gli standard normativi.

Sul retro della costruzione vi sono dei volumi da demolire in quanto urbanisticamente irregolari.

L'impianto elettrico, non realizzato di recente, pur necessitando di interventi di adeguamento è apparso funzionante.

Sul retro della proprietà in esame, in uno dei vani realizzati in assenza di regolare titolo edilizio (vani da demolire), è presente una caldaia alimentata a gas metano che garantisce la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento nei mesi invernali attraverso i termosifoni in ghisa installati.

La facciata principale su Via Romolo sembra essere stata di recente oggetto di lavori di manutenzione straordinaria e presenta una superficie intonacata e rifinita con rivestimento plastico spatolato di colore grigio; gli infissi esterni e la porta di ingresso appaiono realizzati ed installati di recente.

Il cortile di proprietà esclusiva sul retro, sebbene sia caratterizzato da volumi non regolari è in condizioni discrete manutentivo e conservative; le facciate esterne sono intonacate e rivestite con rivestimento plastico di colore grigio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,65 ml. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 449 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Romolo, piano: Terra, intestato a debitore, derivante da Atto del 29/03/2007 Pubblico ufficiale NOTAIO MICHELE ERRICO Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 85580 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5234.1/2007 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 12/04/2007

La documentazione catastale non è conforme all'effettivo stato dei luoghi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>93,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 39.522,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 37.250,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/12/2023</b>

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

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

In seguito alla richiesta effettuata dal CTU al Comune di Brindisi, l'Ufficio Anagrafe ha rilasciato il "Certificato di Residenza Storico" il 12/12/2023 attestando che il debitore è residente nella civile abitazione oggetto di studio, in Brindisi alla Via Romolo n. 145.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla "Ipezione Ipotecaria" richiesta dal CTU alla Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di BRINDISI / Ufficio provinciale - Territorio / Servizio di Pubblicità Immobiliare per la civile abitazione oggetto di studio "LOTTO 1 - CORPO A" censita al Catasto Fabbricati al Foglio 53, Particella 449, Subalterno 1, sono emerse le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 11/04/2007 - Registro Particolare 5234 Registro Generale 8131

Pubblico ufficiale NOTAIO MICHELE ERRICO Repertorio 85580/30576 del 29/03/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
2. ISCRIZIONE del 29/01/2009 - Registro Particolare 248 Registro Generale 1918  
Pubblico ufficiale CORRADO GIANANDREA Repertorio 2430/1884 del 28/01/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
3. TRASCRIZIONE del 03/07/2023 - Registro Particolare 10397 Registro Generale 12701  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 1488 del  
07/06/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/07/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRINDISI ai nn. Repertorio 1488 del 07/06/2023 di repertorio, a favore di  
, contro DEBITORE, derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI -  
TRIBUNALE DI BRINDISI

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:

La civile abitazione in esame non è inserita in contesto condominiale.

Le uniche spese da considerare, sono legate eventualmente all'abitazione di altra proprietà insistente al piano superiore ed alla ulteriore area solare (sempre di altra proprietà).

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

All'esecutato, in separazione dei beni, l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del

29/03/2007 Numero di repertorio 85580/30576 Notaio Michele Errico sede Brindisi trascritto il 11/04/2007 nn 8131/5234.

Ai precedenti proprietari, in comunione dei beni, l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 01/04/1980 notaio Aldo Perrone di Lecce trascritto il 24/04/1980 nn 6380/5823.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

DEBITORE per la quota di 100%, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/03/2007), con atto stipulato il 29/03/2007 a firma di Notaio MICHELE ERRICO ai nn. 85580/30576 di repertorio, registrato il 11/04/2007 a Brindisi ai nn. 8131/5234, trascritto il 03/07/2023 a TRIBUNALE DI BRINDISI ai nn. 12701.

PRIGNARAMENTO DELLA CIVILE ABITAZIONE SITA IN BRINDISI, CENSITA AL FOGLIO 53, PARTICELLA 449, SUB. 1

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

In seguito alla ricerca della documentazione urbanistica per l'immobile di riferimento effettuata dal CTU presso il Comune di Brindisi - Ufficio Urbanistica ed Assetto del Territorio, il precedente edilizio individuato fa riferimento alla pratica edilizia per il fabbricato in Brindisi alla Via Romolo 127" per cui è stata rilasciata la "licenza di costruzione" il 10/07/1962 per lo "ampliamento del piano terreno e costruzione del primo piano" come da progetto approvato dalla C.E.C. nella tornata del 28/05/1962, a condizione che il prospetto venga rivestito con materiale da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il "fine lavori" risale al marzo 1964.

Per la pratica edilizia citata, con particolare riferimento all'immobile al piano primo è stato rilasciato:

- certificato d'uso (rilasciato dalla Prefettura di Brindisi) in data 03/10/1963 n. 38612/5.1.18/4;
- certificato di fine lavori rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale il 28/10/1964;
- Permesso di Abitabilità rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale il 19/11/1964.

Un secondo titolo edilizio acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi, riguarda l'abitazione del piano primo; trattasi di Concessione in sanatoria di opere edilizie abusive (art. 39 Legge 724/94) n. 176/351 /NCO del Registro rilasciata il 12/01/1999.

Con la seconda pratica edilizia citata si evince:

- l'effettiva diversa proprietà tra abitazione del piano terra (immobile oggetto di stima) ed abitazione del piano primo;
- la presenza su Via Romolo di due ingressi separati per l'abitazione del piano terra e per quella del piano primo.

Dall'esame della documentazione della pratica edilizia di cui sopra, in fase di sopralluogo, il CTU ha individuato delle difformità che riguardano l'appartamento al piano terra, consistenti in modifica di sagoma, volumi e prospetti.

In particolare sono stati individuati dei volumi non regolari (realizzati in difformità ai titoli edilizi rilasciati), oltre che la presenza di vani la cui superficie aeroilluminante ed altezza dei vani non consente la destinazione d'uso per cui i vani al momento del sopralluogo erano utilizzati.

Le difformità rilevate comportano una drastica riduzione del valore dell'immobile in esame, in quanto per ottenere la regolarità urbanistica sarà necessario:

- incaricare dei professionisti abilitati che possano presentare al Comune di Brindisi - Ufficio Urbanistica ed Assetto del Territorio / SUE un progetto in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. sia per la regolarizzazione delle difformità per la porzione di casa regolare, sia per la demolizione dei volumi non regolari.

- eseguire le opere edili di demolizione;

- eseguire le opere edili ed impiantistiche di adeguamento per rendere l'immobile conforme alla normativa edilizia ed urbanistica vigente;

- aggiornare la documentazione catastale.

Il CTU ha stimato il costo necessario per:

- effettuare le opere di demolizione e ripristino;

- gli oneri professionali per la progettazione, conduzione del cantiere (direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza);

- versamenti in favore del Comune di Brindisi per diritti di segreteria / oneri istruttori / sanzioni per opere realizzate in assenza di regolare titolo edilizio;

- aggiornamento documentazione catastale.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

RICHIESTA LICENZA DI COSTRUZIONE N. **15133**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di AMPLIAMENTO DEL PIANO TERRENO E COSTRUZIONE DEL PIANO PRIMO, rilasciata il 10/07/1962 con il n. 2954 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PIANO PRIMO.

L'agibilità è stata rilasciata per il solo piano primo. L'abitazione in oggetto, ubicata al piano terra, non è citata nel "Permesso di Abitabilità" rilasciato il 19.11.1964

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 DI COMPLETAMENTO. Si evidenzia la criticità alta dovuta a: - presenza di volumi non regolari; - sagoma, prospetti e distribuzione interna degli ambienti non conforme ai precedenti edilizi.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

La planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati di Brindisi il 25/10/1958 con Foglio 53, Particella 449, Sub. 1, non rappresenta quanto effettivamente realizzato e presente presso la civile abitazione oggetto di stima.

Sulla visura catastale l'indirizzo indicato "Via Romolo n. 75" riporta un numero civico che oggi non corrisponde al vero; attualmente l'abitazione in esame è ubicata in Via Romolo al numero civico 145.

In seguito al sopralluogo effettuato dal CTU è stata riscontrata una diversa sagoma e distribuzione interna degli ambienti; ovviamente non vi è corrispondenza di volumetria ed ubicazione di superfici aeroilluminanti verso l'esterno.

Alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile seguirà l'aggiornamento della documentazione catastale.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata riscontrata la presenza di volumi irregolari. E' stata

riscontrata la presenza di vani (camera da letto, servizio igienico) con superfici e aerazione naturale non conforme alla normativa igienico-sanitaria in vigore. La regolarizzazione può avvenire solo con:  
- opere di demolizione dei volumi non regolari; - demolizione tramezzature interne per la nuova definizione di vani abitabili e servizi; - rifacimento degli impianti tecnologici per intero; - opere edili per nuovi intonaci, pavimentazioni, rivestimenti; - completamento delle opere edili ed impiantistiche per realizzazione di civile abitazione a regola d'arte. (normativa di riferimento: NTA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre procedere con la redazione e deposito al Comune di Brindisi (Ufficio SUE) di un progetto in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. unitamente alla demolizione dei volumi irregolari e nuova distribuzione degli spazi interni con progettazione di vani aventi le adeguate caratteristiche igienico-sanitarie e conformi alla norme tecniche edilizie in vigore. Ad esito positivo del progetto in sanatoria (con rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria) si potrà attestare la regolarità dell'immobile, quindi aggiornare la documentazione catastale. L'immobile così come è attualmente costituito è difforme alle norme tecniche di attuazione ed igienico sanitarie.

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

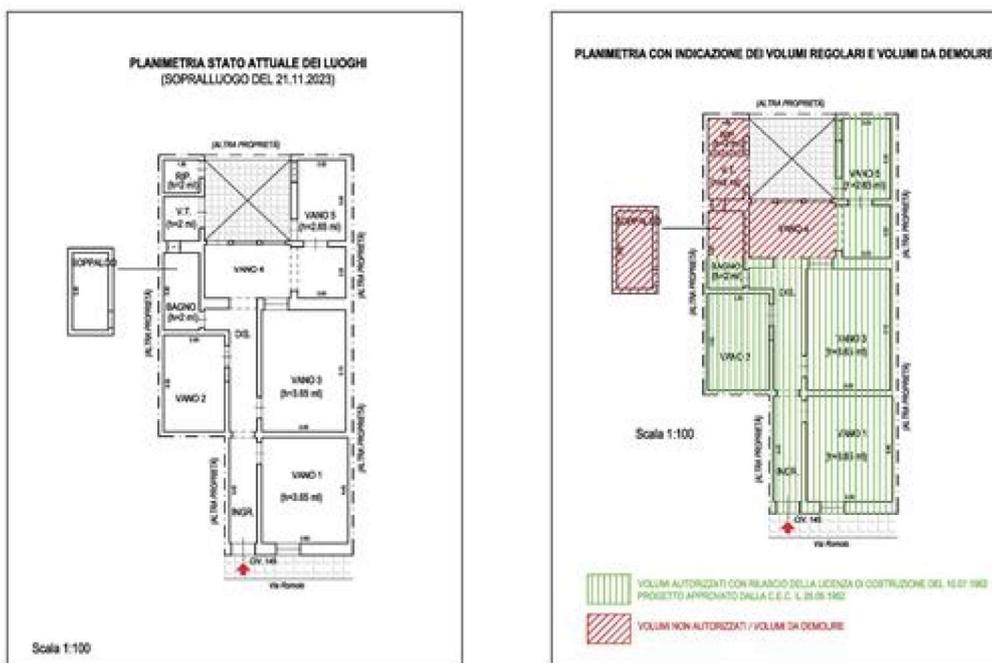
Costi di regolarizzazione:

- Demolizione volumi irregolari: € 7.000,00
- Realizzazione opere edili ed impiantistiche di ripristino in seguito alla demolizione dei volumi irregolari: € 27.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 24 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Demolizione, ricostruzione con opere edili ed impiantistiche, tutto quanto necessario per rendere l'immobile abitabile..

Trattasi di esecuzione di importanti opere edili ed impiantistiche di adeguamento oltre ad incarico da conferire anche a tecnici per la progettazione, la direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza, redazione calcoli statici e collaudo statico, ogni altro onere e magistero per eseguire l'opera secondo la perfetta regola dell'arte e rendere abitabile la civile abitazione. La stima economica fa riferimento all'esecuzione di opere basilari con finiture non di pregio, riutilizzando elementi già esistenti (ad esempio sanitari dei servizi igienici, termosifoni, porte interne, infissi esterni, etc.).



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - La planimetria dell'unità immobiliare oggetto di studio depositata in CATASTO FABBRICATI DI BRINDISI il 25/10/1958 è difforme rispetto all'attuale stato dei luoghi sia per sagoma che per volume. - Sulla visura catastale l'indirizzo indicato "Via Romolo n. 75" riporta un numero civico che oggi non corrisponde al vero; attualmente l'abitazione in esame è ubicata in Via Romolo al numero civico 145.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre procedere con la redazione e deposito al Comune di Brindisi (Ufficio SUE) di un progetto in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. unitamente alla demolizione dei volumi irregolari e nuova distribuzione degli spazi interni con progettazione di vani aventi le adeguate caratteristiche igienico-sanitarie e conformi alla norme tecniche edilizie in vigore. Ad esito positivo del progetto in sanatoria (con rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria) si potrà attestare la regolarità dell'immobile, quindi aggiornare la documentazione catastale. L'immobile così come è attualmente costituito è difforme alle norme tecniche di attuazione ed igienico sanitarie.

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

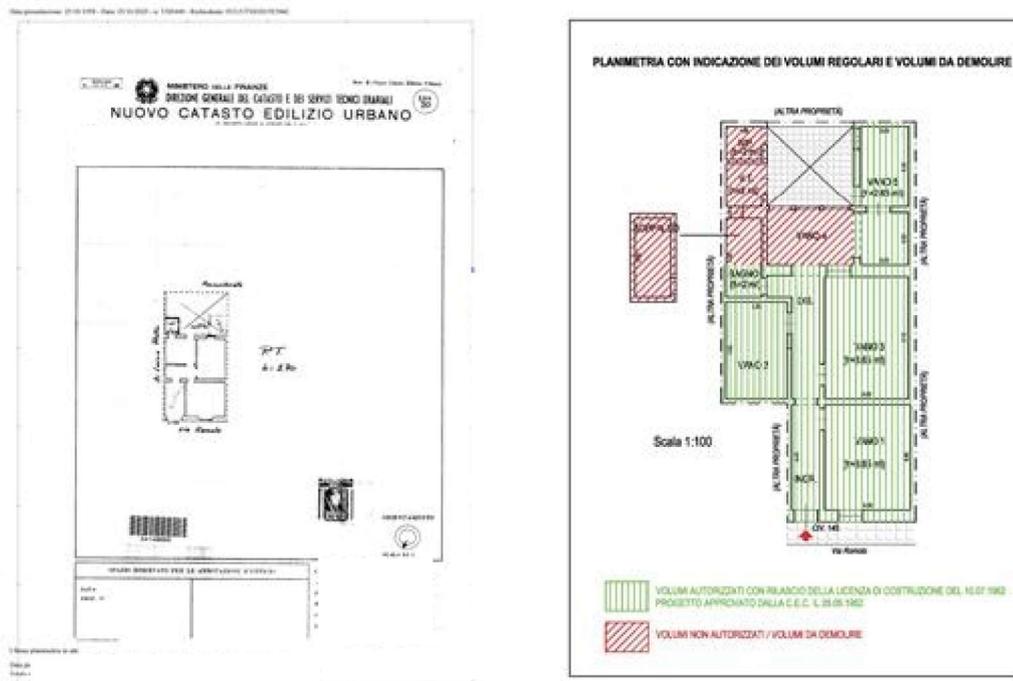
Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Onorario tecnico e versamenti in favore Agenzia delle Entrate): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 24 mesi.

Occorre procedere con la redazione e deposito al Comune di Brindisi (Ufficio SUE) di un progetto in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. unitamente alla demolizione dei volumi irregolari e nuova distribuzione degli spazi interni con progettazione di vani aventi le adeguate caratteristiche igienico-sanitarie e conformi alla norme tecniche edilizie in vigore. Ad esito positivo del progetto in sanatoria (con rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria), realizzate tutte le opere edili ed impiantistiche a regola d'arte, si potrà attestare la regolarità dell'immobile, quindi aggiornare la

documentazione catastale. L'immobile così come è attualmente costituito è difforme alle norme tecniche di attuazione ed igienico sanitarie.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata riscontrata la presenza di volumi irregolari. E' stata riscontrata la presenza di vani (camera da letto, servizio igienico) con superfici e aerazione naturale non conforme alla normativa igienico-sanitaria in vigore. La regolarizzazione può avvenire solo con: - opere di demolizione dei volumi non regolari; - demolizione tramezzature interne per la nuova definizione di vani abitabili e servizi; - rifacimento degli impianti tecnologici per intero; - opere edili per nuovi intonaci, pavimentazioni, rivestimenti; - completamento delle opere edili ed impiantistiche per realizzazione di civile abitazione a regola d'arte. (normativa di riferimento: NTA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre procedere con la redazione e deposito al Comune di Brindisi (Ufficio SUE) di un progetto in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. unitamente alla demolizione dei volumi irregolari e nuova distribuzione degli spazi interni con progettazione di vani aventi le adeguate caratteristiche igienico-sanitarie e conformi alla norme tecniche edilizie in vigore. Ad esito positivo del progetto in sanatoria (con rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria) si potrà attestare la regolarità dell'immobile, quindi aggiornare la documentazione catastale. L'immobile così come è attualmente costituito è difforme alle norme tecniche di attuazione ed igienico sanitarie.

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

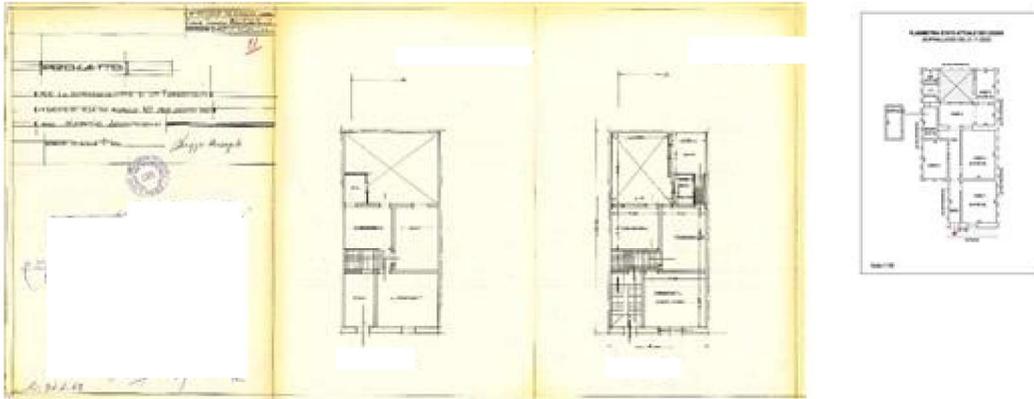
Costi di regolarizzazione:

- Incarico a professionisti per la demolizione dei volumi irregolari, sanatoria delle opere realizzate in assenza di regolare titolo edilizio, progettazione nuovi interventi edili ed impiantistici, cantiere e sicurezza, spese versamenti e sanzioni, : €9.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 24 MESI

Questa situazione è riferita solamente a Demolizione, ricostruzione con opere edili ed impiantistiche, tutto quanto necessario per rendere l'immobile abitabile..

Trattasi di esecuzione di importanti opere edili ed impiantistiche di adeguamento oltre ad incarico da conferire anche a tecnici per la progettazione, la direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza, redazione calcoli statici e collaudo statico, ogni altro onere e magistero per eseguire l'opera secondo la perfetta regola dell'arte e rendere abitabile la civile abitazione.



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

BENI IN BRINDISI VIA ROMOLO 145, QUARTIERE COMMENDA

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BRINDISI VIA ROMOLO 145, quartiere COMMENDA, della superficie commerciale di **93,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

La civile abitazione oggetto di stima è ubicata al piano terra di un edificio su tre livelli fuori terra.

La tipologia costruttiva è in muratura portante con solai piani in laterocemento; la data di effettiva realizzazione della costruzione al piano terra non è nota. Dalle indagini effettuate è possibile constatare l'esistenza dell'immobile nel 1958, vista la presentazione in Catasto della planimetria in data 25/10/1958.

Dai titoli edilizi acquisiti si evince la realizzazione della sopraelevazione con costruzione del piano primo attestata dal certificato di fine lavori del 28/10/1964.

Si attesta quindi che la realizzazione dell'immobile è avvenuta in epoca antecedente il 1967.

Con le indagini effettuate dal CTU, con acquisizione di documentazione ed esecuzione di rilievo all'interno dell'immobile, sono state rilevate delle opere edili non autorizzate per cui sarà richiesta la progettazione in sanatoria delle opere che potranno essere regolarizzate, nonché la demolizione dei volumi irregolari, lavori edili ed impiantistici di adeguamento, aggiornamento della documentazione catastale.

L'immobile, realizzato presumibilmente negli anni '50, versa in condizioni manutentive e conservative discrete, pur conservando le caratteristiche di un'abitazione che non è stata oggetto di ristrutturazioni avvenute di recente.

All'interno dell'abitazione si percepisce l'esecuzione di opere con modifiche ed ampliamenti realizzati progressivamente nel tempo.

L'ingresso ed i vani che compongono l'abitazione sono caratterizzati da un pavimento in ceramica che sebbene non sia stato realizzato e posato di recente versa in discrete condizioni. Le murature interne sono intonacate e tinteggiate con colori chiari; non sono visibili vizi che compromettono la regolare fruizione della civile abitazione.

La zona denominata "vano 4" nella planimetria che riporta lo stato dei luoghi secondo rilievo dello scrivente CTU consiste in un ambiente parzialmente regolare urbanisticamente; questo è caratterizzato da un rivestimento con piastrelle in ceramica ed una ampia vetrata (ampio infisso con finestre e porta finestra) realizzata con profili non a taglio termico.

L'unico servizio igienico presente nell'abitazione, della superficie calpestabile di circa 5 mq, presenta una criticità importante, ovvero insiste per circa 3 mq sulla porzione di fabbricato realizzato senza regolare titolo edilizio per cui necessitano opere di demolizione. Un'altra criticità è rappresentata dalla presenza di un soppalco per l'intera superficie del bagno; l'altezza netta del bagno è di 2 ml, inferiore al minimo previsto di 2,40 ml previsti dalle norme di igiene per le civili abitazioni. Inoltre la superficie aeroilluminante verso l'esterno è praticamente inesistente.

Negli interventi di adeguamento necessari per rendere l'immobile in esame urbanisticamente regolare si dovrà rimodulare il servizio igienico secondo gli standard normativi.

Sul retro della costruzione vi sono dei volumi da demolire in quanto urbanisticamente irregolari.

L'impianto elettrico, non realizzato di recente, pur necessitando di interventi di adeguamento è apparso funzionante.

Sul retro della proprietà in esame, in uno dei vani realizzati in assenza di regolare titolo edilizio (vani da demolire), è presente una caldaia alimentata a gas metano che garantisce la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento nei mesi invernali attraverso i termosifoni in ghisa installati.

La facciata principale su Via Romolo sembra essere stata di recente oggetto di lavori di manutenzione straordinaria e presenta una superficie intonacata e rifinita con rivestimento plastico spatolato di colore grigio; gli infissi esterni e la porta di ingresso appaiono realizzati ed installati di recente.

Il cortile di proprietà esclusiva sul retro, sebbene sia caratterizzato da volumi non regolari è in condizioni discrete manutentivo e conservative; le facciate esterne sono intonacate e rivestite con rivestimento plastico di colore grigio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,65 ml. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 449 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Romolo, piano: Terra, intestato a debitore, derivante da Atto del 29/03/2007 Pubblico ufficiale NOTAIO MICHELE ERRICO Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 85580 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5234.1/2007 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 12/04/2007  
La documentazione catastale non è conforme all'effettivo stato dei luoghi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Aeroporto di Brindisi - Porto di Brindisi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO E CITTA' DI BRINDISI-LECCE-OSTUNI, MARE COSTA ADRIATICA (APANI, RISERVA NATURALE TORRE GUACETO).

## SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in esame, realizzato molto probabilmente negli anni '50, è dotato di murature perimetrali ed infissi esterni che non garantiscono una coibentazione con prestazioni energetiche secondo gli standard previsti dalla normativa vigente.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : Gli infissi sono di diversa tipologia nei diversi ambienti. Non rispettano gli attuali standard in materia di risparmio energetico.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte in legno realizzati in legno. Trattasi di infissi in legno, non tutti della stessa qualità ed epoca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in cceramica. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Trattasi di pavimentazioni posate diversi anni fa,  
tipologia oramai in disuso.

*portone di ingresso:*. Portone installato di recente. al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



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
CIVILE ABITAZIONE - VOLUME REGOLARE	90,00	x	100 %	=	90,00
CIVILE ABITAZIONE - VOLUME NON REGOLARE	19,00	x	10 %	=	1,90
CORTILE ESTERNO SUL RETRO	12,00	x	10 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>121,00</b>				<b>93,10</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 14/12/2023  
 Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari  
 Descrizione: Abitazioni di tipo economico  
 Indirizzo: Via Romolo, 145  
 Superfici principali e secondarie: 93  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 913,98 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 5 %  
 Prezzo: 80.750,00 pari a 868,28 Euro/mq  
 Valore Ctu: 90.000,00 pari a: 967,74 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La civile abitazione in oggetto è un'unità immobiliare con ingresso indipendente, non inserita in contesto condominiale.

Realizzata molto probabilmente negli anni '50, con elementi costruttivi e finiture non di recente fattura versa comunque in uno stato manutentivo e conservativo che non presenta grosse criticità.

L'area in cui l'abitazione è collocata è una zona di Brindisi abbastanza richiesta in quanto sono presenti diversi istituti scolastici, chiese con oratori e spazi esterni che coinvolgono i ragazzi, negozi di diverso genere tra cui supermercati forniti e farmacie. Con una passeggiata di circa venti minuti si raggiunge il centro cittadino, il lungomare sul porto.

La ricerca effettuata presso il sito internet dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, fa riferimento ad "abitazioni di tipo economico" con l'attribuzione di un "valore di mercato" compreso tra 830 e 980 €/mq con stato conservativo "normale".

Si vuol evidenziare che all'immobile oggetto di perizia per le sue caratteristiche il CTU ha assegnato un "valore di mercato" di 950 €/mq vista l'assenza di vincoli di tipo condominiale, e l'ubicazione al piano terra (che non necessita la presenza di ascensore o vani scala che spesso sono condivisi con altre unità immobiliari).

La valutazione è comunque fortemente influenzata dalle irregolarità urbanistiche, edilizie e catastali rilevate le quali comporteranno tutta una serie di spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile sia per interventi da effettuare (opere edili di demolizione, adeguamento e finitura – opere di adeguamento di tipo impiantistico) sia per le consulenze di professionisti abilitati per la redazione di progetti e documentazione (urbanistica, catastale, strutturale, impiantistica) che possa consentire la regolarizzazione ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

L'esecuzione di opere edili per la demolizione dei volumi non regolari, di opere edili ed impiantistiche di adeguamento, sarà comunque occasione per eseguire una ristrutturazione per la realizzazione di un'abitazione più moderna e confortevole rispetto a quella ad oggi esistente.

Gli importi previsti dal CTU per l'eliminazione delle irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali, ovviamente non comprendono gli importi di una importante e completa ristrutturazione; essi comportano l'esecuzione degli adeguamenti basilari mantenendo quanto più possibile quanto già esistente (pavimenti, rivestimenti, sanitari dei bagni e rubinetterie, infissi interni ed esterni, etc.).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,10 x 950,00 = **88.445,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 88.445,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 88.445,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il Valore Unitario di superficie commerciale necessario alla stima dell'immobile in questione, si sono effettuate le dovute ricerche presso gli operatori immobiliari della zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili. È stato consultato anche il sito dell'Agenzia delle Entrate, in particolare la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" per il Comune di Brindisi.

I dati acquisiti si riferiscono a:

- Semestre 1 del 2023;
- Fascia/zona: Semicentrale
- Quartiere: Commenda;
- destinazione residenziale "abitazioni di tipo economico".

I valori indicati si ritengono attendibili, vista la situazione attuale del mercato immobiliare nel Comune in esame, molto simile a quella di riferimento. Dall'analisi e dalle indagini effettuate si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato per immobili in condizioni ordinarie da realizzare in un'operazione di compravendita è pari a € 950,00 al mq.

Tra i pregi dell'immobile in esame il fatto che trattasi di una unità al piano terra con ingresso ed utenze indipendenti.

Influisce molto sul valore finale attribuito il fatto che l'unità immobiliare pignorata ad oggi si compone di volumi irregolari per cui sarà necessaria l'esecuzione di opere di demolizione, di opere edili ed impiantistiche di adeguamento, prestazioni professionali di tecnici per redazione di progetti in sanatoria e conduzione del cantiere, aggiornamento catastale, oneri da versare in favore dei diversi Enti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio tecnico di Comune di Brindisi, agenzie: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Brindisi, ed inoltre: Banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate)

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	93,10	0,00	88.445,00	88.445,00
				<b>88.445,00 €</b>	<b>88.445,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La civile abitazione in esame costituisce lotto unico; le caratteristiche intrinseche dell'immobile impediscono eventuale divisibilità in quote.

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.422,25</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 44.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 39.522,75</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	<b>€. 1.976,14</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 294,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 2,61</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 37.250,00</b>

data 18/12/2023

il tecnico incaricato  
Antonio Fecola