



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

222/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
NIGRO MARIA, FRANCESCO NIGRO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Ivan Antonio Natali

CUSTODE:
Avv. Daniela Ariani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonio Locorotondo

CF:LCRNTN74A14G187N
con studio in OSTUNI (BR) VIA MARTIRI DI BELFIORE, 5
telefono: 3398090720
email: antonio5o@libero.it
PEC: antonio.locorotondo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 222/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VILLA CASTELLI VIA JOHN KENNEDY 5, della superficie commerciale di **203,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in Villa Castelli, con accesso da via John Kennedy n.5. Trattasi di un'abitazione sviluppata su due livelli, la zona giorno disposta al piano seminterrato e la zona notte al piano terra, oltre alla proprietà esclusiva del lastrico solare raggiungibile da una scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e Terra, ha un'altezza interna di 3.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 804 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 134 mq, rendita 173,01 Euro, indirizzo catastale: via John Kennedy n.5, piano: Piano Seminterrato e Piano Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord con Via John Kennedy, ad Ovest con Via XX Settembre, a Sud ed ad Est con fabbricati di altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	203,71 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.718,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.960,30
Data della valutazione:	09/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico la documentazione relativa al procedimento esecutivo n. 222/2019. Dopo aver esaminato la documentazione e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate "Sister" ha reperito tutta la documentazione catastale necessaria a completare la suddetta perizia: visura storica catastale, stralcio di mappa, planimetria catastale.

Inizio delle operazioni peritali

Il giorno 28.11.2023 ho dato inizio alle operazioni peritali.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/10/2019 a firma di Avv. Alfredo Iaia ai nn. 1658 di repertorio, trascritta il 28/11/2019 a Brindisi ai nn. 21683/17287, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Villa Castelli via Kennedy n. 5 Foglio di mappa 9 particella 804.

Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di € 294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

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 della perizia sono:

- 1) Verbale redatto sui luoghi;
- 2) Visura dell'immobile;
- 3) Planimetre catastali depositati in Catasto;
- 4) Copia dei titoli edilizi;

- 5) Elaborati grafici dello stato dei luoghi Tav 1;
- 6) Elaborati di conformità edilizia Tav. 2.
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Attestazione di invio perizia, pec al creditore procedente, e al debitore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (dal 16/12/2009), registrato il 03/12/2010 a Brindisi ai nn. 1753 volume 9990, trascritto il 30/04/2010 a Conservatoria Brindisi ai nn. 5320/8276.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato sito in Villa Castelli in via John Kennedy n. 5 riportato in Catasto al foglio di mappa 9 particella 804

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di Successione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili **N. 84/66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del frantoio oleario, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con delibere di G.R. n° 676 del 26.06.2000 e n. 1071 del 16.07.2002, l'immobile ricade in zona Zona A2 NUCLEI EDILIZI E/O EDIFICI DI INTERESSE STORICO- TESTIMONIALE ART. 38 delle NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 38 – ZONA A2 – NUCLEI EDILIZI E/O EDIFICI DI INTERESSE STORICO –TESTIMONIALE Comprende le parti dell'area urbana nella cui morfologia è possibile riconoscere l'impianto originario del paese . La zona A2 è caratterizzata da tessuti edilizi omogenei : per la ricorrenza dei caratteri costruttivi ed architettonici , per la tecnologia e l'uso dei materiali e per le tipologie prevalenti , per il dimensionamento delle abitazioni , realizzate quasi tutte con un minimo o multiplo di mq. 43,230 , vecchia unità di misura locale , denominata " FUNNO " . Si tratta , quindi , pur con diversi livelli funzionali e nonostante le alterazioni verificatesi nell'ultimo periodo , di una zona urbana avente valore testimoniale e ambientale . 38.1. Destinazioni d'uso In tale zona sono consentite e seguenti destinazioni d'uso : - residenze ; - uffici privati e studi professionali ; - associazioni culturali , sociali , religiose e politiche ; - commercio di dettaglio e artigianato di servizio ; - ristoranti, bar e attività ricreative . Le altre destinazioni esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G.. Sono vietate le attività di frantoi oleari . 38.2. Prescrizioni generali Per tutti i progetti di intervento edilizio diretto su edifici compresi in tale zona si richiede , contestualmente alla presentazione al progetto esecutivo la presente documentazione : 1) Rilievo dell'unità in scala 1:50 completo delle piante a tutti i livelli con l'indicazione delle destinazioni d'uso esistenti ; 2) Rilievo dei progetti sugli assi stradali nonché su

patii , cortili e giardini interni (rapp. 1:50) 3) Sezioni longitudinali e trasversali (rapp.1:50) 4) Sezioni stradali ed altimetria degli edifici prospicienti e circostanti entro un raggio di mt. 50 dai confini dell'unità interessata (rapp. 1.50) ; 5) Rilievo del verde, con indicazione delle essenze e relative dimensioni ; rilievo di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, dislivelli, pavimentazioni ecc.) (rapp. 1:50); 6) Rilievo delle finiture interne ed esterne con la indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per giardini, soglie, davanzali, ecc.; 7) Documentazione fotografica dello stato di fatto, delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dall'esterno, dell'interno e dell'insieme ; 8) Relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, demolizione, ricostruzione ed inoltre le varie destinazioni d'uso ai vari livelli, con la messa in evidenza della caratterizzazione tipologica e strutturale in previsione di un intervento tendente a proseguire il carattere di omogeneità dell'unità . P.R.G. Comune di Villa Castelli – Norme Tecniche di Attuazione 38.3. Norme generali Sulla base della documentazione innanzi riportata il progetto deve precisare le principali caratteristiche di intervento attendendosi alle norme relative al tipo di intervento ed alle norme di carattere generale che di seguito si riportano : 1) E' vietata l'alterazione dei fili stradali esistenti nonché dei profili altimetrici mediante l'eliminazione delle coperture originali (è ammessa solo la copertura di piccole prese di luce e d'aria che non comportino alterazioni) ; 2) E' prescritto il mantenimento delle pavimentazioni tradizionali in “ basolato “ di pietra calcarea negli androni, nelle corti e nei cortili degli edifici . 3) Devono essere salvaguardati i giardini esistenti ai margini e all'interno degli isolati , a meno di dimostrata necessità di realizzazione di servizi igienico – sanitari e conservando il loro uso attraverso il mantenimento delle essenze arboree esistenti; il loro reincremento potrà avvenire esclusivamente con essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel nostro paesaggio . 4) Per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 sono consentite sporgenze sino ad un massimo di ml. 0,50 e comunque non superiori ad 1/10 della larghezza stradale; 5) Per interventi prospicienti strade o spazi pubblici di larghezza superiore a ml. 7,00 sono consentite sporgenze di solette di balconi di larghezza pari a 1/10 di quella stradale con un massimo in assoluto di 1,20 e della lunghezza massima del 50 % dei prospetti su cui ricadono . 6) le prescrizioni di legge per le aree di parcheggio secondo il successivo punto 38.9.7. valgono solamente per gli interventi relativi a nuove costruzioni . 7) Per gli edifici che si affacciano sulla Gravina e per quelli sulle Vie Battaglia, A. Diaz, F.lli Bandiera, Taranto, Delle Rose, sono consentiti soltanto i seguenti interventi : - manutenzione ordinaria e straordinaria - ristrutturazione edilizia I materiali di rivestimento, tinteggiatura, infissi saranno stabiliti dalla Commissione Edilizia di concerto con l'Ufficio Tecnico, subito dopo l'adozione del P.R.G. 8) E' vietato sui parapetti esterni il taglio e l'ampliamento di porte e finestre che alterino le attuali dimensioni; è altresì vietato l'applicazione di vetrine e insegne al di fuori del filo di muratura delle costruzioni oltre alla applicazione di insegne e bandiere e di segnaletica stradale verticale . 9) E' vietato l'uso di marmi, lucidi e non, di ceramiche o di rivestimenti simili per la rifinitura di pavimenti esterni nonché dei vani di infisso; è consigliata la pitturazione a calce con tutte le tinte usuali e di tradizione . 10) E' obbligatorio l'incasso di tutte le pluviali ed eccezione dei casi in cui è possibile il riutilizzo di doccioni in pietra o di cotto . 11) per la realizzazione di infissi esterni, portoni e cancelli, consentito l'uso di profilati in alluminio elettrocolorato, do ferro battuto o verificato in caso di paramenti esterni finiti con pitturazione a colore; è consigliato in generale l'uso di infissi in legno con persiane. 12) Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, ecc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti . 13) Nel caso di ristrutturazione, sopraelevazioni , oltre alle condizioni descritte nel presente art. 5.2. singoli progetti dovranno essere inseriti in un idoneo contesto esteso almeno all'intero isolato, in cui , rispettando il preesistente allineamento stradale, dovranno essere disegnati i volumi esistenti, le aree libere interne all'isolato, i prospetti, le sezioni . P.R.G. Comune di Villa Castelli –

Norme Tecniche di Attuazione Tale documentazione dovrà essere verificata dall'Ufficio Tecnico e approvata dalla Commissione Edilizia Comunale unitamente al progetto presentato . 38.4. Tipi di intervento Gli interventi ammessi sono : - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - ristrutturazione edilizia - sopraelevazione - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione alle condizioni previste dai seguenti articoli . 38.5. Interventi di Manutenzione Ordinaria Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti . 38.6. Interventi di Manutenzione Straordinaria Gli interventi di manutenzione straordinaria concernono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso . 38.7. Ristrutturazione edilizia Si rilascia tramite concessione edilizia singola . Riguarda quegli edifici i quali non presentano carattere di compiutezza tali da consentire gli interventi relativi ai precedenti art. 38.5. e 38.6.. A completamento di tali unità è consentita la realizzazione di parti nuove complanari e le sopraelevazioni , qualora la parte esistente sia limitata al piano terreno, a condizione che non si travolga la tipologia , la morfologia e la demologia e purché mirino ad un carattere di omogeneità con l'esistente stesso . I criteri da seguire nella definizione degli interventi sono quelli relativi ai punti del precedente art. 38.2. e art. 38.3.. 38.7.1. Destinazione d'uso Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste nel precedente art. 38.1.. 38.7.3. Altezza massima L'altezza massima consentita è di m. 7.5.. Si deve comunque tenere conto della altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decoroso livellamento delle altezze . P.R.G. Comune di Villa Castelli – Norme Tecniche di Attuazione 38.7.4. Rapporto di copertura Se l'intervento prevede l'ampliamento e/o la sopraelevazione, è consentita la utilizzazione totale del lotto minimo, facendo salve le norme igienico-sanitarie e le condizioni di naturale ventilazione fra i vani utili . 38.7.5 Numero dei piani E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terreno o rialzato oltre al piano interrato o seminterrato . 38.7.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini La sopraelevazione giusta dovrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà ogni qual volta la costruzione a piano terra siano in aderenza o sul confine. Qualora la sopraelevazione non venga realizzata in aderenza il distacco della stessa dovrà essere uguale al distacco della parte sottostante e preesistente dell'edificio e comunque non inferiore a m. 1,5 rispetto alla linea di confine , a m. 3 in assoluto dell'edificio , a m. 5 dal confine interno di proprietà . 38.7.7 Distacchi minimi dai fili stradali Sugli allineamenti esistenti . 38.7.8 L'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare i 5 mc./mq.: il volume preesistente viene conteggiato con un'altezza virtuale di mt. 3,30. 38.8 SOPRAELEVAZIONI Si rilascia tramite concessione edilizia onerosa . 38.8.1 Destinazioni d'uso Tutte le destinazioni d'uso consentite sono quelle contenute nel precedente art. 38.1 38.8.2 Indice di fabbricabilità fondiaria Il volume preesistente al piano terreno viene conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di m. 3,30; in ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria riferito al totale non deve essere superiore a 5 mc/mq .. 38.8.3 Altezza massima L'altezza massima della costruzione al piano terreno viene conteggiata convenzionalmente come altezza virtuale di mt. 7,5 . si deve comunque tenere conto delle altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decoroso livellamento delle altezze . 38.8.3.a Altezza Massima Nel caso in cui il piano terra sia stato realizzato con un'altezza dell'ordine di mt. 5,00 che impediscono la realizzazione del 1° Piano, a causa di un'altezza massima superiore a P.R.G. Comune di Villa Castelli – Norme Tecniche di Attuazione quella indicata dalla norma è possibile prevedere, per tali casi, altezze superiori a mt. 7,50. (Delibera di C.C. n. 24 del 15.7.2002) 38.8.4 Numero dei piani E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terra oltre il piano interrato o seminterrato . 38.8.5 Rapporto di copertura E' consentita la costruzione lungo i confini di proprietà . 38.8.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini La sopraelevazione giusta dovrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà ogni qual volta le costruzioni a piano terra siano in aderenza o sul confine . Qualora la

sopraelevazione non venga realizzata in aderenza il distacco della stessa dovrà essere uguale al distacco della parte sottostante e preesistente dell'edificio e comunque non inferiore a m. 1,5 rispetto alla linea di confine , a m. 3 in assoluto dall'edificio , a m. 5 dal confine interno di proprietà . 38.8.7 Distacchi minimi dai fili stradali Sugli allineamenti esistenti . 38.9 Nuova edificazione E' consentita tramite concessione edilizia singola onerosa . Nella definizione degli interventi valgono le prescrizioni generali e le norme generali così come descritte ai precedenti artt. 38.2. e 38.3.. Tale intervento è consentito soltanto su lotti non edificati all'adozione del P.R.G. e prospicienti la pubblica viabilità . Le tipologie dei nuovi edifici non dovranno essere in contrasto con gli edifici esistenti nella zona . Inoltre devono essere rispettate le seguenti prescrizioni . 38.9.1 Destinazione d'uso. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle contenute nel precedente art. 38.1.. 38.9.2 Indice di fabbricabilità fondiaria L'indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 5 mc/mq . 38.9.3 Altezza massima L'altezza massima consentita è di mt. 7,50 . Si deve comunque tenere conto della altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decoroso livellamento delle altezze. 38.9.4 Numero dei piani E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terra oltre il piano interrato o seminterrato. P.R.G. Comune di Villa Castelli – Norme Tecniche di Attuazione 38.9.5 Rapporto di copertura E' consentita la utilizzazione totale del lotto minimo, facendo salve le norme igienicosanitarie e le condizioni di naturale ventilazione tra i vani utili. 38.9.6 Distacchi minimi dal filo stradale Sugli allineamenti stradali. 38.9.7 Parcheggi 1 mq. per ogni 10 mc.. Il titolo è riferito solamente al Fabbricato sito in Villa Castelli via Jhon Kennedy n. 5 Riportato in Catasto al foglio di mappa 9 particella 804

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il Nulla Osta n. 84/66 del 29/08/1966 prevedeva un locale deposito con sottostante scantinato. Ad oggi è stato realizzato una civile abitazione al piano terra e piano seminterrato, (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001. Richiedendo frazionamento di unità immobiliare, cambio di destinazione d'uso da locale deposito ad civile abitazione e diversa distribuzione di spazi interni.

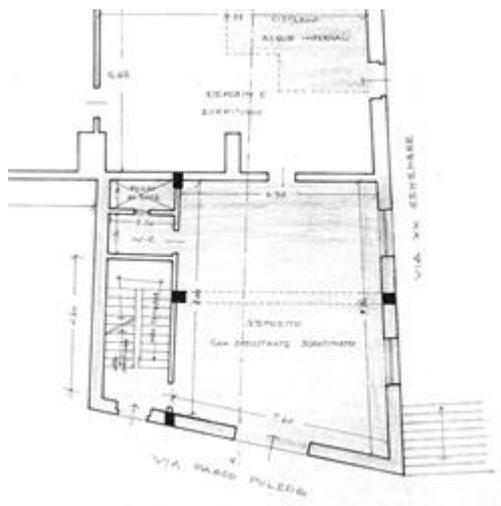
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico : €2.000,00
- oneri concessori calcolati in misura doppia: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato sito in via Kennedy n. 5 Riportato in Catasto al foglio di mappa 9 particella 804



Pianta allegata al Nulla Osta n. 84/66

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale depositata in atti del 01/01/1969 riporta come destinazione locali deposito

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentare all'Agenzia delle Entrate una denuncia di variazione per cambio di destinazione d'uso da locale deposito a civile abitazione e nuova distribuzione degli spazi interni.

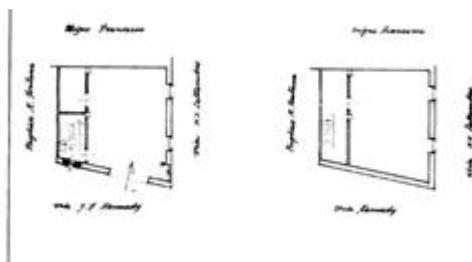
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico e diritti catastali: €1.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato sito in via Kennedy n. 5 Riportato in Catasto al foglio di mappa 9 particella 804



Planimetria catastale in atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



Stralcio PRG

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

BENI IN VILLA CASTELLI VIA JOHN KENNEDY 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLA CASTELLI VIA JOHN KENNEDY 5, della superficie commerciale di **203,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

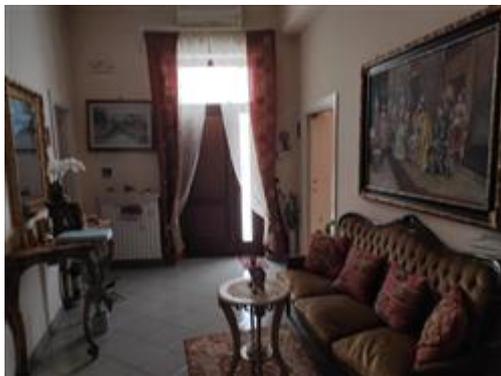
Appartamento in Villa Castelli, con accesso da via John Kennedy n.5. Trattasi di un'abitazione sviluppata su due livelli, la zona giorno disposta al piano seminterrato e la zona notte al piano terra, oltre alla proprietà esclusiva del lastrico solare raggiungibile da una scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e Terra, ha un'altezza interna di 3.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 804 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 134 mq, rendita 173,01 Euro, indirizzo catastale: via John Kennedy n.5, piano: Piano Seminterrato e Piano Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord con Via John Kennedy, ad Ovest con Via XX Settembre, a Sud ed ad Est con fabbricati di altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.



Ingresso



Cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi, Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Prospetto principale

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento posto al piano terra, sito nel Comune di Villa Castelli (BR) alla via John Kennedy n.5. Il fabbricato è stato costruito nel 1966 con regolare nulla osta per esecuzione di lavori edili, numero pratica: 84/66, sviluppa una superficie lorda di 95,15 mq ed una superficie utile di 73.78 mq per il piano seminterrato, una superficie utile di 74.38 mq per il piano terra e una superficie utile di 7,71 mq per il piano terrazza. All'abitazione si accede da via Jhon Kennedy attraverso una porta con gradino che è situata sul marciapiede. L'immobile si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e un piano terrazza di uso esclusivo. Dall'ingresso si accede alla zona notte, in un locale che disimpegna il vano scale, una camera da letto e il bagno, all'ingresso e poi collegato un locale disimpegno, da cui è possibile raggiungere il locale ripostiglio e la seconda camera da letto. Al piano seminterrato si accede attraverso la scala interna posta nel vano scala sul lato Est dell'abitazione, con accesso diretto anche all'esterno su via Kennedy, è presente una rampa di scale che conduce al piano seminterrato e due rampe di scale che portano al piano terrazza, su cui è posto un locale deposito a cui si accede dall'esterno. Il piano seminterrato, che ospita la zona giorno è composto da tre locali, il più ampio comprende sia cucina che pranzo, dalla zona cucina si accede direttamente ad un bagno e dalla zona pranzo è possibile accedere ad un locale deposito che si localizza sotto il vano scale.

Internamente l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, le pareti interne, di entrambi

i piani sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate di bianco, ad esclusione di due pareti presenti nella zona notte tra i locali ingresso e disimpegno che è tinteggiata color salmone, esternamente il prospetto su via Kennedy è rivestito di mattonelle con sino ad un'altezza di 1,10 m, la restante parte è tinteggiata di colore giallo, il prospetto su via XX settembre invece si presenta tinteggiata di colore arancione alla base per circa 1,50 m mentre la restante parte tinteggiata di giallo, le cornici delle finestre e gli spigoli del fabbricato sono rivestiti con delle mattonelle. Il pavimento interno è rifinito con mattonelle in pietra di dimensioni differenti tra piano terra e piano seminterrato. Il bagno della zona notte è anteceduto da un piccolo antibagno in cui si trova il lavandino, il locale wc contiguo invece è arredato con water, vasca da bagno e bidet, tutti funzionanti. Il pavimento è rivestito in ceramica così come le pareti dello stesso sino ad un'altezza di 2,20 m. Il bagno nella zona notte invece è arredato con lavandino, lavabo, doccia, water e bidet, anch'essi tutti funzionanti. Il pavimento del bagno è rifinito con gres porcellanato, mentre le pareti, sino ad un'altezza di 2,20 m sono rivestite in ceramica. Altra parete anch'essa rivestita con mattonelle di pietra è quella ad ovest del piano interrato, dove si trova la parete attrezzata della cucina. Il deposito al piano terrazza risulta avere una pavimentazione in gres, mentre le pareti sia interne che esterne sono rifinite con intonaco civile di colore bianco. Gli infissi esterni sono in legno, con doppio vetro e taglio termico ad eccezione per i due portoncini di ingresso che risultano essere blindati ma anch'essi in legno, le persiane esterne sono in legno ma su via John Kennedy e sugli infissi al piano seminterrato che danno su XX Settembre le persiane sono sostituite da delle inferiate, sul piano terrazza le porte di accesso dal vano scale e la porta del deposito sono rispettivamente una in ferro e l'altra in PVC, così come l'infisso della finestra l'interno del deposito. Internamente le porte sono tutte in legno. Strutturalmente l'abitazione si presenta con un telaio in cemento armato composto da pilastri e travi mentre i tamponamenti sono in muratura. La scala interna è in cemento armato, rivestita in marmo e dotata di ringhiera in ferro. Il solaio intermedio e il solaio di copertura sono in laterocemento e l'impermeabilizzazione del terrazzo è in pietre cursive giuntate con materiale impermeabile, il terrazzo è accessibile ma l'impermeabilizzazione necessita di manutenzione ordinaria. L'appartamento è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia collegato alla rete pubblica, di impianto idrico-fognante collegato alla rete pubblica. Il riscaldamento al piano terra è assicurato da radiatori in ghisa collegati ad una caldaia a metano, che fornisce anche l'acqua calda sanitaria. Al piano seminterrato invece è presente in bagno uno scaldacqua elettrico che fornisce l'acqua calda sanitaria all'intero piano, il riscaldamento e il raffrescamento del piano seminterrato è assolto da uno split di aria condizionata con unità esterna, un secondo split di aria condizionata è presente all'ingresso nella zona notte. In conclusione possiamo dire che l'appartamento si trova in ottimo stato di manutenzione, non sono evidenti chiari segni di degrado o infiltrazioni, gli impianti sono funzionanti ed efficienti ma non sono state reperite le certificazioni che ne attestino la regolarità con le normative vigenti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in Pietra cursive	mediocre	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi di cls vibrato	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello, gli accessori presenti sono: blindato	nella media	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco	al di sotto della media	

Degli Impianti:

<i>condizionamento:</i> split e motore esterno con	nella media	
--	-------------	--

alimentazione a elettrico con diffusori in 2
conformità: non rilevabile

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

conformità: non rilevabile

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

comunale conformità: non rilevabile

gas: con alimentazione a metano conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

scaie interne: realizzate in cemento armato al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

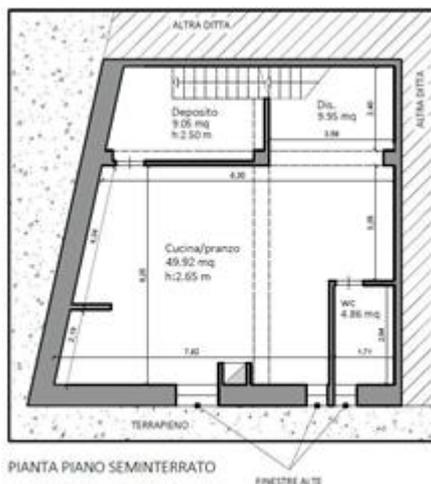
travi: costruite in cemento armato al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

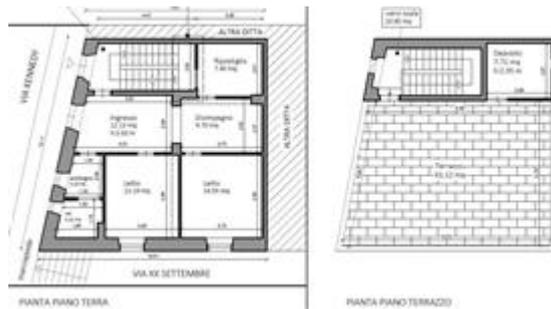
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano seminterrato zona giorno	95,15	x	100 %	=	95,15
Abitazione piano terra zona notte	95,15	x	100 %	=	95,15
Locale deposito Piano Terrazzo	9,18	x	25 %	=	2,30
Terrazzo i primi 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazzo quota eccedente 25 mq	36,12	x	10 %	=	3,61
Totale:	260,60				203,71



Piano Seminterrato



Piano Terra e Terrazzo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in ottime condizioni, con pavimento in marmo, con caminetto in marmo, ottime rifiniture, infissi legno doppio vetro ristrutturati

Indirizzo: via San Giuseppe Villa Castelli

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Nelle immediate vicinanze della chiesa principale del paese, si vende elegante, storica abitazione ristrutturata.

Indirizzo: via XX Settembre- Villa Castelli

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Comparabilitalia.it

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.720,00 pari a 937,06 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Domanda: Comune Villa Castelli zona centrale tipologia abitazione di tipo economico destinazione residenziale stato conservativo normale

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 810,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale del fabbricato, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione. Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'attuale stato di

manutenzione e di conservazione, le finiture e le dotazioni impiantistiche, la consistenza e i dati metrici. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona di merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto soprariportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in € 800,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 203,71 x 800,00 = **162.968,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 162.968,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 162.968,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'immobile è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel: Ricerca on-line delle quotazioni dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al 1 semestre 2023, riguardanti immobili nella stessa zona.

Ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti immobili simili al cespite da stimare per tipo, caratteristiche costruttive e di posizione, più o meno simili a quello de quo. I valori di riferimento sono stati ottenuti dallo scrivente considerando la vetustà, la finitura e lo stato di manutenzione di ogni singolo elemento compositivo dell'immobile. Gli elementi considerati sono dati dalle considerazioni generali dei fabbricati, dalle dotazioni degli stessi (servizi, finiture, infissi e interni, impianti).

Oltre le valutazioni di cui sopra, sono da farsi alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione e la particolare commerciabilità dell'area. Il risultato della elaborazione delle aliquote sono state alla fine confrontate con le quotazioni OMI indicate nelle "Istruzioni allo stimatore" per verificarne la congruità. Le fonti di informazioni consultate sono: Catasto di Brindisi, Ufficio Tecnico di Villa Castelli, Agenzie Immobiliari e studi tecnici di Villa Castelli Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Villa Castelli, agenzie: Villa Castelli, osservatori del mercato immobiliare Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI

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	203,71	0,00	162.968,00	162.968,00
				162.968,00 €	162.968,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.718,00**

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: **€. 22.757,70**

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: **€. 128.960,30**

data 09/02/2024

il tecnico incaricato
Antonio Locorotondo