

RELAZIONE DESCRITTIVA ED ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI IN BRINDISI DI

RIFERIMENTO:

1. PREMESSA

In data 19 aprile 2021 il giudice delegato Dott. Stefano Sales, nominava lo scrivente Ing. Giorgio Rubino, iscritto al n° 753 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi ed al n. 2015 dell'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brindisi, quale Consulente Tecnico di Ufficio per il procedimento n. 42/2020 Reg. Fall. vertente presso il Tribunale di Brindisi. In particolare veniva affidato l'incarico per la stima degli immobili di proprietà della

Gli immobili periziando sono i seguenti:

- Locale artigianale tra la via Martiri delle Fosse Ardeatine n. 13 e la via Liguria censito al Catasto Fabbricati di Brindisi al Foglio 54 Particella 1421 sub 42
- Terreno alla Zona Industriale di Brindisi identificato al Catasto dei Terreni di Brindisi al Foglio 80 e Particella 736
- Appartamento al terzo piano di un fabbricato in viale Aldo Moro n. 23 censito al Catasto Fabbricati di Brindisi al Foglio 54 Particella 1475 sub 11

Il giorno diciotto maggio 2021 il sottoscritto effettuava sopralluogo tecnico presso gli immobili in questione dove, con l'ausilio di collaboratore, espletava i rilievi del caso ed eseguiva dettagliata documentazione fotografica. Al fine di poter rispondere compiutamente alle valutazioni delle unità immobiliari, l'1 giugno trasmetteva a mezzo PEC, di cui protocollo n. 57990/2021 del 01.06.2021, una richiesta di accesso agli atti (*Allegato 1*) presso l'UTC del Comune di Brindisi (BR) per verificare la regolarità urbanistica dei fabbricati stessi.

2. LOCALE ARTIGIANALE IN BRINDISI TRA LA VIA MARTIRI DELLE FOSSE ARDEATINE N. 13 E LA VIA LIGURIA - censito al Catasto Fabbricati di Brindisi al Foglio 54 Particella 1421 Subalterno 42.

2.1 Descrizione analitica del bene

Trattasi di locale artigianale (categoria C/3, ovvero "laboratori per arti e mestieri" avente complessivamente una superficie coperta di poco inferiore a mq. 270,00 mq. (precisamente mq. 267,44) al piano terra di un complesso immobiliare costituito da sette livelli fuori terra. Tale immobile è costituito da un unico ambiente adibito a locale artigianale (in cui la zona accessibile dalla via Liguria ha dimensioni molto maggiori rispetto a quella accessibile dalla



via Martiri delle Fosse Ardeatine), un piccolo bagno di superficie utile pari a 1,75 mq. ed un soppalco avente superficie utile di circa 33 mq. realizzato nella porzione di immobile sulla destra entrando dalla via Liguria, a cui si accede da una scala a chiocciola metallica.

2.2 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

Il complesso immobiliare è stato realizzato in virtù di un progetto approvato dalla C.E.C. del Comune di Brindisi in data 15.07.1962 e successiva annotazione di variante del 17.11.1962. Il Certificato di Fine Lavori attesta che l'ultimazione delle opere di realizzazione dell'intero corpo di fabbrica risale al 27.05.1964.

Attualmente, la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto è dettata dal Permesso di Costruire in Sanatoria n. 14/04 del 23.02.2004 con cui si effettuava il cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale artigianale e si riportava l'apertura di un vano porta.

Dal sopralluogo effettuato risultano alcune difformità relativamente ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, oltre alla realizzazione di un soppalco realizzato in assenza di titolo abilitativo, così come una piccola luce di cm. 15 x 15 chiusa con vetrocemento sulla parete perimetrale del bagno e l'eliminazione del tramezzo di separazione tra antibagno e bagno. Tali difformità non sarebbero "sanabili", in particolare per quanto riguarda la realizzazione del soppalco, per problemi legati sia all'altezza utile tra il pavimento del locale artigianale e l'intradosso del piano di calpestio del soppalco (che risulta essere pari a ml. 2,27) e sia per l'altezza utile tra il piano di calpestio del soppalco e l'intradosso del solaio di copertura dell'immobile (che risulta essere pari a circa ml. 1,70). Per quanto riguarda la "non sanabilità" del bagno, invece, le dimensioni interne sono troppo esigue allo stato attuale (secondo il Regolamento Edilizio Comunale è necessario che la superficie utile in pianta sia almeno pari a mq. 4,50), inoltre non risultano soddisfatti i requisiti aero-illuminanti e l'altezza utile interna che dovrebbe essere almeno pari a ml. 2,40 (invece attualmente è pari a ml. 1,88).

2.3 Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Brindisi al **Foglio 54 particella 1421, Subalterno 42**, categoria C/3, avente rendita pari a 1.157,90 Euro e intestato alla ditta

2.4 Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla ditta [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile e [REDACTED]

2.5 Vincoli ed oneri giuridici

2.5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: SI.

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno



2.5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

2.5.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da RUOLO E AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO da parte dell'Agenzia delle Entrate. Iscrizione del 09/05/2018 - Registro Particolare 855 - Registro Generale 7283.

Importo Totale: 80.357,98 €.

Importo capitale: 40.178,99 €.

2.5.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza dichiarativa di fallimento da parte del Tribunale di Brindisi, repertorio n. 71/2020 del 19.12.2020 con Trascrizione del 20.01.2021 - registro Particolare 618 e Registro Generale 865.

2.5.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

2.5.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

3. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

3.1 Precedenti Edilizi e verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

L'immobile, allo stato attuale, non risulta in regola urbanisticamente (e quindi sprovvisto di un progetto regolare approvato dal Comune di Brindisi), pur essendo stato già in passato soggetto ad Accertamento di Conformità, di cui il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 14/04 del 23.02.2004.

4. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

4.1 Conformità urbanistica:

CRITICITA' MEDIA

L'immobile, allo stato attuale, non risulta in regola urbanisticamente (e quindi sprovvisto di un progetto regolare approvato dal Comune di Brindisi), pur essendo stato già in passato soggetto ad Accertamento di Conformità, di cui il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 14/04 del 23.02.2004.

Rispetto a quest'ultimo titolo abilitativo in sanatoria, sono state rilevate le seguenti difformità non regolarizzabili:

- Presenza di un soppalco di modeste dimensioni nella zona antistante, nei pressi dell'accesso dalla via Liguria e di una scala a chiocciola metallica nell'angolo a destra entrando. L'altezza utile al di sotto di tale soppalco è pari a ml. 2,27.

Mentre, per quanto riguarda le difformità regolarizzabili:

- Presenza di una piccola luce all'interno del bagno;
- Assenza di un tramezzo e una porta per dividere il bagno in due porzioni;
- Necessaria precisazione per lievi difformità nelle quote riportate (dell'ordine di decine di centimetri).

In definitiva, **L'immobile risulta non conforme, ma parzialmente regolarizzabile.**

Spese per ripristino stato dei luoghi:



- Spese per demolizioni opere non sanabili, trasporto materiali di risulta e smaltimento presso discarica autorizzata, oltre che ripristino dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo progetto approvato:

Spese per demolizioni: €. 20.000

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in Sanatoria o, in alternativa, Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/01.

Oneri tecnici e oblazione: €. 4.500

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

4.2 Conformità catastale:

CRITICITA' MEDIA

Le criticità evidenziate nel paragrafo "conformità urbanistica" sono analoghe a quelle catastali.

In definitiva, l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Nuovo docfa di variazione (accatastamento):

Oneri tecnici e spese di presentazione: €. 500

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

4.3 Stima costi per regolarizzazione/ripristino stato dei luoghi:

Si stima un costo totale comprensivo di spese per la demolizione delle opere non sanabili ed il ripristino dello stato dei luoghi e per la regolarizzazione di quelle sanabili (realizzate in assenza di titolo abilitativo) pari a:

€. 25.000,00

5. STIMA DELL'IMMOBILE

Per l'operazione estimativa assolutamente indispensabile è la determinazione di una nota quantità di denaro che, sotto certe particolari condizioni, può ritenersi equivalente al bene economico in oggetto. Al mutare delle condizioni economiche generali, nonché delle specifiche esigenze dei soggetti interessati; la quantità di denaro considerata equivalente al bene stesso può infatti risultare anche sensibilmente diversa, è possibile pertanto concludere che operazione intesa ad esprimere il valore di un bene economico è, in sostanza, una traduzione in termini monetari dell'utilità attribuita, appunto in quel particolare momento ed alla luce di tali specifiche condizioni, al bene economico oggetto di stima.

Una volta definito l'aspetto economico del bene in questione, sarà possibile procedere alla determinazione del "più probabile prezzo" a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi di mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

La possibilità di condurre operazioni estimative dotate di sufficiente oggettività risulta comunque legata ad una corretta operazione di riconoscimento e di scelta delle analogie tra le



unità immobiliari che possono rappresentare gli elementi di confronto e quelle di cui determinare il più probabile valore di mercato.

Si intende sottolineare cioè, che al fine di una corretta valutazione è indispensabile che gli immobili da scegliere come riferimento, oltre a presentare sufficienti analogie tipologiche, strutturali, e dimensionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito dello specifico e particolare "mercato omogeneo" di cui l'immobile in esame fa parte.

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche di locazione, di posizione, del tipo produttivo e tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture; della specifica unità immobiliare con particolare riferimento alla ordinaria destinazione d'uso per cui gli ambienti stessi sono stati concepiti, etc; dimensioni e forme delle aperture dei vani, degli aggetti, degli spazi scoperti; delle caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici) il criterio di stima più consono da adottare per determinare il più probabile valore di mercato è quello con procedimento sintetico-comparativo per valori di mercato.

Di conseguenza, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata (nella determinazione del valore venale si è tenuto conto delle condizioni conservative e manutentive) nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie Immobiliari locali e dall'esame di riviste specializzate in materia di compravendite immobiliari si determina il valore attuale operando come segue.

- stima comparativa per coefficienti di merito

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite periziando si è ritenuto opportuno procedere alla stima dello stesso adottando coefficienti di merito comparati con quelli di immobili di vecchia costruzione ma ristrutturati di recente ubicati nella stessa zona, recentemente alienati al prezzo medio di Euro 1.800,00# per metro quadro di superficie coperta.

Dall'applicazione di tale metodo di stima, indicando con a) il bene da stimare e b) il bene di riferimento, si ottiene:

- | | | |
|---|--------|------|
| 1) <u>Caratteristiche posizionali:</u> | | |
| a) Periferica | Coeff. | 0,95 |
| b) Centrale | Coeff. | 1,00 |
| 2) <u>Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramici, orientamento, luminosità):</u> | | |
| a) Discrete | Coeff. | 0,90 |
| b) Buone | Coeff. | 1,00 |
| 3) <u>Caratteristiche tecnologiche e strumentali:</u> | | |
| a) Buone | Coeff. | 0,90 |
| b) Buone | Coeff. | 1,00 |
| 4) <u>Caratteristiche tipologiche:</u> | | |
| a) Negozio | Coeff. | 1,00 |



b) Negozio	Coeff.	1,00
5) <u>Stato di conservazione e manutenzione:</u>		
a) Discrete	Coeff.	0,95
b) Buone	Coeff.	1,00
6) <u>Vetustà fisica:</u>		
a) Più di 50	Coeff.	0,90
b) Normale	Coeff.	1,00
7) <u>Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio):</u>		
a) Discrete	Coeff.	0,97
b) Buone	Coeff.	1,00

Rapportando i coefficienti suddetti si ottiene che il probabile valore di mercato per metro quadrato del cespite periziando è pari a:

$$V = \text{Euro/mq } 1800,00 \times \left(\frac{0,95}{1,00} \right) \times \left(\frac{0,90}{1,00} \right) \times \left(\frac{0,90}{1,00} \right) \times \left(\frac{1,00}{1,00} \right) \times \left(\frac{0,95}{1,00} \right) \times \left(\frac{0,90}{1,00} \right) \times \left(\frac{0,97}{1,00} \right) = 1.148,73 \text{ €/mq}$$

Arrotondando a 1.150,00 €/mq (diconsì millecentocinquanta/00 euro/metro quadrato).

- **stima comparativa sintetica per valori di mercato**

Per una maggiore conferma del valore scaturito dalla stima comparativa di merito, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare la presente, effettuando una ricerca di mercato su immobili aventi caratteristiche simili a quello periziando, ma recentemente ristrutturati.

Dalle ricerche eseguite è scaturito che da immobili simili a quello oggetto di perizia (con destinazione d'uso negozio), nelle stesse condizioni intrinseche ed estrinseche, è stato alienato al prezzo di €. 1.350,00# per metro quadrato.

Considerando che il cespite periziando è in discrete condizioni manutentive, per il giusto valore di mercato lo scrivente ha calcolato nella media dei due valori espressi, il valore giusto di mercato.

Da ciò si determina che:

$$V = (1.150,00 \text{ €/mq.} + 1.350,00 \text{ €/mq.}) / 2 = 1.250,00 \text{ €/mq.}$$

Tra le altre cose tali valori risultano confermati anche dalla banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Moltiplicando il prezzo a mq. ottenuto dai due metodi di stima applicati per la superficie ragguagliata si determina il più probabile valore attuale del cespite, il tutto operando come segue.

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, al fine del calcolo della superficie lorda si è operato scomponendo in figure geometriche regolari e precisamente in rettangoli. Si è quindi calcolata e sommata la superficie dei singoli rettangoli, adoperando la nota formula di geometria.

Si è determinato il più probabile valore venale attuale moltiplicando la superficie ragguagliata (secondo quanto previsto dalla norma UNI 1075 D.P.R.138/98 - vedi specchietto del calcolo analitico) per il prezzo a mq. di €. 1.250,00.



Il tutto si riporta:

- Consistenza Analitica - Superficie commerciale

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE					SUPERFICIE	
Locale artigianale	P.T..	Sup. coperta	mq.	267,44	x	1,00	Mqe.	267,44
CONSISTENZA TOTALE							Mqe.	267,44

Pertanto il Valore venale attuale risulta il seguente:

Superficie totale x prezzo al mq. = il più probabile valore attuale.

$$V_{\text{immobile}} = 267,44 \text{ mq.} \times 1.250,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 334.300,00$$

Considerato il particolare momento di crisi del mercato immobiliare per cui si prevede una decurtazione del valore dell'immobile variabile tra il 5% ed il 10%, si ottiene il valore finale del bene periziando:

$$V_{\text{immobile}} = \text{€. } 334.300,00 \times 0,90 = \text{€. } 300.870,00$$

Considerando che tuttavia l'immobile non risulta in regola urbanisticamente (e quindi sprovvisto di un progetto regolare approvato dal Comune di Brindisi), pur essendo stato già in passato soggetto ad Accertamento di Conformità, di cui il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 14/04 del 23.02.2004. Pertanto, si dovranno prevedere le opere di demolizione delle parti "non sanabili" (ovvero la demolizione del soppalco e il ripristino del tramezzo nel bagno come rappresentato nella planimetria in allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria).

Pertanto, al valore determinato sopra bisogna decurtare le spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile che sono così composte:

- Spese per demolizioni opere non sanabili, trasporto materiali di risulta e smaltimento presso discarica autorizzata, oltre che ripristino dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo progetto approvato **€. 25.000,00.**

Considerato il momento particolarmente critico per il mercato immobiliare e le spese necessarie per la sua regolarizzazione il valore finale è di €. 300.870,00 - €. 25.000,00 = €. 275.870,00, arrotondato **€. 275.000,00 (diconsi duecentosettantacinquemila/00 euro).**

6.TERRENO EDIFICABILE ALLA ZONA INDUSTRIALE di Brindisi censito al Foglio 80 particella 736.

Trattasi di terreno edificabile costituito da particella regolare censita al Catasto dei Terreni di Brindisi al Foglio 80 Particella 736, *in catasto si legge* Qualità Vigneto, Classe 2 della superficie di 51 are e 26 ca con Reddito Dominicale pari a euro 108,54 e Reddito Agrario pari a

Nel caso specifico la formulazione del giudizio di stima è particolarmente semplice ed inopinabile. Il costo del terreno edificabile in Zona Industriale è regolamentato dal prezzo normalizzato dal Consorzio Asi Brindisi. Il Consorzio ha stabilito con deliberazione del CdA un prezzo di vendita dei suoli pari a 18,96 €/mq. che risulta comprensivo del contributo che le



imprese devono pagare per la realizzazione di infrastrutture consortili in caso di costruzione di opificio industriale (pari a 3,78 €.). Pertanto il prezzo unitario dei terreni in Zona Industriale è dato da 18,96 €. - 3,78 €. ovvero pari a 15,18 €.

Pertanto, il valore del suolo edificabile in Zona Industriale è pari a:

5.126,00 mq x 15,18 (€/mq) = €. 77.812,68 arrotondando a €. **78.000,00.**

6.1 Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo il terreno risulta libero e non edificato.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici

6.2.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: SI.

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno

6.2.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.2.1. Iscrizioni: Nessuna

6.2.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza dichiarativa di fallimento da parte del Tribunale di Brindisi, repertorio n. 71/2020 del 19.12.2020 con Trascrizione del 20.01.2021 - registro Particolare 618 e Registro Generale 865.

6.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

7.PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di terreno ineditato.

8.IMMOBILE ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE AL TERZO PIANO DELL'IMMOBILE IN BRINDISI AL VIALE ALDO MORO N. 23 - censito al Catasto Fabbricati di Brindisi al Foglio 54 Particella 1475 Subalterno 11.

8.1 Descrizione analitica del bene

Trattasi di una civile abitazione inserita in un complesso immobiliare costituito da sette livelli fuori terra e realizzato dal sig. Generale Mario intorno agli anni '60 al viale Aldo Moro

Tale appartamento si colloca al terzo piano accessibile da un vano scala condominiale comprensivo di ascensore e si compone di ingresso, soggiorno, salotto, cucina, due stanze da letto, due bagni, un disimpegno, due ripostigli e due balconi, uno prospiciente il viale Aldo Moro (di dimensioni più contenute) ed uno prospiciente il prospetto retrostante. Si precisa che una porzione di tale balcone, attualmente ricadente all'interno della cucina, è stato oggetto di ampliamento mediante chiusura con vetrata ed eliminazione del muro perimetrale, il tutto realizzato in assenza di regolare titolo abilitativo.



L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni manutentive-conservative. In particolare la pavimentazione è stata realizzata in gres porcellanato ovvero ceramica di colore chiaro. Gli infissi esterni sono in PVC di colore chiaro (bianco) e le porte interne di discreta fattura sono in legno del tipo "tamburato" di colore marrone. I bagni sono discretamente rifiniti, completi e funzionali e rivestiti completamente con ceramica ovvero gres porcellanato sempre di colore chiaro. Gli impianti sono conformi alle norme vigenti, in particolare l'impianto idrico ed il fognante sono collegati alla rete urbana cittadina, come anche l'impianto a gas. L'immobile risulta composto di un balcone posto sul prospetto principale di accesso prospiciente il viale (molto trafficato) e un secondo balcone posto sul prospetto retrostante più tranquillo.

8.2 Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Brindisi al **Foglio 54** particella **1475**, **Subalterno 11**, categoria A/2 classe 3, consistenza 7 vani, avente rendita pari a 795,34 Euro e

mobile risulta occupat

8.4 Vincoli ed oneri giuridici

8.5 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: SI.

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno

8.6 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

8.6.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 25.07.2006 a firma del notaio Roberto Braccio ai nn. 15667/5255 di repertorio derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO da parte della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. Iscrizione del 29.07.2006 - Registro particolare n. 2627 - Registro Generale n. 16609

Importo Totale: 240.000,00 €.

Importo capitale: 120.000,00 €.

8.6.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza dichiarativa di fallimento da parte del Tribunale di Brindisi, repertorio n. 71/2020 del 19.12.2020 con Trascrizione del 20.01.2021 - registro Particolare 618 e Registro Generale 865.

8.6.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

8.6.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

9. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

9.1 Precedenti Edilizi e verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico



Il complesso immobiliare è stato realizzato in virtù di un progetto approvato dalla C.E.C. del Comune di Brindisi in data 17.12.1962 per cui fu rilasciata Licenza di Costruzione n. 1201 in data 04.03.1963.

Il Certificato di Fine Lavori attesta che l'inizio delle opere di realizzazione è avvenuto il 12.12.1963, mentre l'ultimazione dell'intero corpo di fabbrica risale a luglio 1964. Infine, per l'intero stabile, fu rilasciato Permesso di Abitabilità n. 15 in data 06.08.1964.

Attualmente, la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto è dettata dal progetto originario di costruzione, in quanto successivamente non è stato depositato alcun progetto presso gli Uffici Tecnici del Comune di Brindisi. Ad avvalorare quanto detto, è possibile asserire che l'ultima planimetria catastale in atti è quella risalente a gennaio '65, risalente all'epoca della costruzione, anche se è stata depositata con cinque mesi di ritardo.

Dal sopralluogo effettuato risultanoalcunedifformitàrelativamenteall'ampliamentodella cucina mediante la chiusura di una porzione di balcone prospiciente il prospetto retrostante (circa 4 mq.) ed opere realizzate che comportano una diversa distribuzione degli ambienti internirispettoall'ultimoprogettoapprovato.

In questo caso occorre distinguere tra opere "insanabili" per quanto riguarda l'ampliamento della cucina, mentre opere "sanabili" quelle relative alle modifiche dei tramezzi interni effettuate.

10. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

10.1 Conformità urbanistica:

CRITICITA' MEDIA

L'immobile, allo stato attuale, non risulta in regola urbanisticamente (e quindi sprovvisto di un progetto regolare approvato dal Comune di Brindisi), in quanto la regolarità urbanistica attuale è dettata dal progetto originario di costruzione dell'intero fabbricato.

Rispetto a quest'ultimo titolo abilitativo, sono state rilevate le seguenti difformità non regolarizzabili:

- Ampliamento della volumetria assentita consistente nell'eliminazione del muro perimetrale della cucina e realizzazione di chiusura con vetrata per una porzione pari a circa mq. 4.

Mentre, per quanto riguarda le difformità regolarizzabili, sono di seguito elencate:

- Lievi difformità nei tramezzi interni (realizzazione di un divisorio con porta a scrigno tra il soggiorno e il salotto e parziale rimozione di quello tra quest'ultimo e il disimpegno, inoltre la demolizione della tramezzatura tra il soggiorno e l'ingresso e quella tra i due disimpegni);
- Necessaria precisazione per lievi difformità nelle quote riportate (dell'ordine di decine di centimetri).

In definitiva, l'immobilerisultanon conforme, ma parzialmente regolarizzabile.

Spese per ripristino stato dei luoghi:



- Spese per demolizioni opere non sanabili, trasporto materiali di risulta e smaltimento presso discarica autorizzata, oltre che ripristino dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo progetto approvato:

Spese per demolizioni: €. 5.000

Costi di regolarizzazione:

- CILA in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/01.
Oneri tecnici e oblazione: €. 3.500
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

10.2 Conformità catastale:

CRITICITA' MEDIA

Le criticità evidenziate nel paragrafo "conformità urbanistica" sono analoghe a quelle catastali.

In definitiva, l'immobile risulta anche in questo caso non conforme, ma parzialmente regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Nuovo docfa di variazione (accatastamento):
Oneri tecnici e spese di presentazione: €. 500
Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

10.3 Stima costi per regolarizzazione/ripristino stato dei luoghi:

Si stima un costo totale comprensivo di spese per la demolizione delle opere non sanabili ed il ripristino dello stato dei luoghi e per la regolarizzazione di quelle sanabili (realizzate in assenza di titolo abilitativo) pari a:

€. 9.000,00

11. STIMA DELL'IMMOBILE

- stima comparativa per coefficienti di merito

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite periziando si è ritenuto opportuno procedere alla stima dello stesso adottando coefficienti di merito comparati con quelli di immobili di vecchia costruzione ma ristrutturati di recente, ubicati nella stessa zona, recentemente alienati al prezzo medio di Euro 1.600,00# per metro quadro di superficie coperta.

Dall'applicazione di tale metodo di stima, indicando con a) il bene da stimare e b) il bene di riferimento, si ottiene:

1) Caratteristiche posizionali:

a) Zona Periferica	Coeff.	0,95
b) Zona Centrale	Coeff.	1,00

2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramici, orientamento, luminosità):

a) Discrete	Coeff.	0,90
b) Buone	Coeff.	1,00

3) Caratteristiche tecnologiche e strumentali:

a) Discrete	Coeff.	0,90
b) Buone	Coeff.	1,00



4) <u>Caratteristiche tipologiche:</u>		
a) Abitazione	Coeff.	1,00
b) Abitazione	Coeff.	1,00
5) <u>Stato di conservazione e manutenzione:</u>		
a) Discrete	Coeff.	0,90
b) Buone	Coeff.	1,00
6) <u>Vetustà fisica:</u>		
a) Più di 50 anni	Coeff.	0,90
b) Normale	Coeff.	1,00
7) <u>Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio):</u>		
a) Discrete	Coeff.	0,95
b) Buone	Coeff.	1,00

Rapportando i coefficienti suddetti si ottiene che il probabile valore di mercato per metro quadrato del cespite periziando è pari a:

$$V = \text{Euro/mq } 1.600,00 \times \left(\frac{0,95}{1,00} \right) \times \left(\frac{0,90}{1,00} \right) \times \left(\frac{0,90}{1,00} \right) \times \left(\frac{1,00}{1,00} \right) \times \left(\frac{0,90}{1,00} \right) \times \left(\frac{0,90}{1,00} \right) \times \left(\frac{0,95}{1,00} \right) = 947,41 \text{ €/mq}$$

Arrotondando a 950,00 €/mq (diconsi novecentocinquanta/00 euro/metro quadrato).

- **stima comparativa sintetica per valori di mercato**

Per una maggiore conferma del valore scaturito dalla stima comparativa di merito, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare la presente, effettuando una ricerca di mercato su immobili aventi caratteristiche simili a quello periziando, ma recentemente ristrutturati.

Dalle ricerche eseguite è scaturito che da immobili simili a quello oggetto di perizia (con destinazione d'uso appartamento), nelle stesse condizioni intrinseche ed estrinseche, è stato alienato al prezzo di €. 1.000,00# per metro quadrato.

Considerando che il cespite periziando è in discrete condizioni manutentive, per il giusto valore di mercato lo scrivente ha calcolato nella media dei due valori espressi, il valore giusto di mercato.

Da ciò si determina che:

$$V = (950,00 \text{ €/mq.} + 1.000,00 \text{ €/mq.}) / 2 = 975,00 \text{ €/mq.}$$

Tra le altre cose tali valori risultano confermati anche dalla banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Moltiplicando il prezzo a mq. ottenuto dai due metodi di stima applicati per la superficie ragguagliata si determina il più probabile valore attuale del cespite, il tutto operando come segue.

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, al fine del calcolo della superficie lorda si è operato scomponendo in figure geometriche regolari e precisamente in rettangoli. Si è quindi calcolata e sommata la superficie dei singoli rettangoli, adoperando la nota formula di geometria.



Si è determinato il più probabile valore venale attuale moltiplicando la superficie ragguagliata (secondo quanto previsto dalla norma UNI 1075 D.P.R.138/98 - vedi specchietto del calcolo analitico) per il prezzo a mq. di €. 975,00. Il tutto si riporta:

- Consistenza Analitica - Superficie commerciale

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE					SUPERFICIE	
Abitazione	3P.	Sup. coperta	mq.	136,22	x	1,00	Mqe.	136,22
Balconi	3P.	Sup. scoperta	mq.	15,48	x	0,25	Mqe.	3,87
CONSISTENZA TOTALE							Mqe.	140,09

Pertanto, il Valore venale attuale risulta il seguente:

Superficie totale x prezzo al mq. = il più probabile valore attuale.

$$V_{\text{immobile}} = 140,09 \text{ mq.} \times 975,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 136.587,75$$

Considerato il particolare momento di crisi del mercato immobiliare per cui si prevede una decurtazione del valore dell'immobile variabile tra il 5% ed il 10%, si ottiene il valore finale del bene periziando:

$$V_{\text{immobile}} = \text{€. } 136.587,75 \times 0,90 = \text{€. } 122.928,98$$

Considerando che tuttavia l'immobile non risulta in regola urbanisticamente (e quindi sprovvisto di un progetto regolare approvato dal Comune di Brindisi) e non conforme all'ultima planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi il 01.01.1965 (che comunque non ne dimostra la regolarità urbanistica), l'immobile è soggetto ad Accertamento di Consistenza ovvero ad Accertamento di Conformità da depositare presso gli uffici del Comune di Brindisi. Inoltre si dovranno prevedere le opere di demolizione delle parti "non sanabili" (la demolizione della vetrata della cucina e il ripristino del muro perimetrale).

Pertanto, al valore determinato sopra bisogna decurtare le spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile che sono così composte:

1) Spese tecniche	€. 2.500,00;
2) Spese per Comune (Sanzioni e varie)	€. 1.500,00;
3) Spese per demolizioni opere non sanabili e ripristino muratura perimetrale cucina	€. 5.000,00;
TOTALE	€. 9.000,00;

Considerato il momento particolarmente critico per il mercato immobiliare e le spese necessarie per la sua regolarizzazione il valore finale è di €. 122.928,98 - €. 9.000,00 = €. 113.928,98, arrotondato €. 114.000,00 (diconsi centoquattordicimila/00 euro).

una quota di proprietà dell'immobile pari al 50% del valore complessivo il valore finito della quota parte (50%) di proprietà di i al 50% di €. 114.000,00 ovvero €. 57.000,00 (diconsi euro cinquantasettemila/00).



12. CONCLUSIONI

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli si riporta il riepilogo dei valori di mercato degli immobili periziandi:

N.	PROPRIETA'	DESCRIZIONE	ESTREMI CATASTALI			VALORE (in euro)	
1	[REDACTED]	cale artigianale in BRINDISI tra via Martiri delle Fosse Ardeatine a via Liguria	54	1421	42	€	275 000,00
2	[REDACTED]	terreno alla zona industriale di BRINDISI	80	736		€	78 000,00
3	[REDACTED]	vile abitazione al terzo piano del bricato in BRINDISI al viale do Moro n. 23	54	1475	11	€	57 000,00
TOTALE VALORE IMMOBILI						€	410 000,00

410.000,00 € . (di cons i quattrocentodiecimila/00 euro).

La presente si compone di n° 14 facciate sin qui dattiloscritte.

ALLEGATI:

1. Ricevute di trasmissione e avvenuta consegna della pec con cui si richiedeva l'accesso agli atti al Settore Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Brindisi per accertare la regolarità urbanistica degli immobili periziandi;
2. Copia della documentazione reperita dal Settore Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Brindisi in merito alla regolarità urbanistica degli immobili periziandi;
3. Visure, piante catastali e identificazione grafica su aerofotogrammetrico del terreno alla zona industriale oggetto di stima;
4. Visure ipotecarie;
5. Planimetrie quotate redatte sulla base del rilievo dello stato dei luoghi;
6. Documentazione fotografica;
7. Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Quanto sopra rassegna lo scrivente per il fedele ed esauriente espletamento del gradito incarico conferitogli.

Brindisi, 5 settembre 2022

(Dr. Ing. Giorgio Rubino)
(Ordine Ingegneri di Brindisi n° 753)

