

---

**TRIBUNALE DI BRINDISI**  
**IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**  
**BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA**  
contro

N. Gen. Rep. **000172/18**

**Giudice Dr. Paola LIACI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE*  
*iscritto all'Albo della provincia di Brindisi al N. 147*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 147*  
*C.F. SCHENC56L211119J- P.Iva 00726790744*

*con studio in San Pietro Vernotico (Brindisi) via torchiarolo 32*

*cellulare: 3484082229*

*email: arkiuav@legalmail.it*

---

## **A PREMESSA**

### **A.1 INCARICO**

Il G.E. dott.ssa Paola LIACI, Giudice del tribunale di Brindisi Sezione Immobiliare Ufficio Esecuzioni, ha nominato il sottoscritto architetto Francesco SCHIAVONE consulente tecnico d'ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n°172/2018 promossa da Banca Popolare di Puglia e Basilicata.

Il sottoscritto al fine di effettuare le necessarie indagini e gli indispensabili accertamenti per l'espletamento del mandato ricevuto, ha comunicato agli esecutati la data di inizio operazioni a mezzo raccomandata.

In esito alla richiesta di determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili siti in Tuturano frazione di BRINDISI (BR) alla via Specchia, previo opportuno sopralluogo, analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, raccolta degli aspetti economico estimativi, si esaminano di seguito distintivi del compendio, procedendo alla valutazione dei beni.

### **A.2 OPERAZIONI DI CONSULENZA**

- in data 19 novembre duemiladiciotto accettato l'incarico ho provveduto previo ritiro del certificato di residenza (all.1) del pignorato all'invio del relativo avviso di inizio operazioni peritali a mezzo raccomandata A.R.;
  - in data 21.11.2018 ho richiesto e ritirato documentazione catastale(all.2) e ipocatastale (all.3) presso l'Ufficio delle Entrate di Brindisi;
  - in data 27.11.2018 mi sono recato presso il comune di Brindisi Ufficio Urbanistica per prendere visione e richiedere copia dei documenti relativi alla verifica sulla legittimità delle unità immobiliari pignorate (all.4);
  - in data 29.11.2018 ho ritirato la documentazione richiesta e mi sono recato presso operatori economici e agenzie immobiliari per reperire pubblicazioni ed eventuali borsini immobiliari e ottenere valori e prezzi di mercato di beni analoghi a quelli oggetto della presente;
  - in data 06.12.2018 ho dato inizio alle operazioni peritali con relativo sopralluogo alle unità immobiliari elencate nella procedura ed è stato sottoscritto relativo verbale (all.5);
- 

### **A.3 QUESITI**

All'esperto architetto Francesco SCHIAVONE l'Ill.mo sig. G. E. pone i quesiti:

1. provveda il perito, prima di ogni altra attività, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inadonei, inoltre, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA POSTALE A/R, AL DEBITORE ED AI COMPROPRIETARI, NONCHE' PREVIO COMUNICAZIONE A MEZZO PEC AL CREDITORE PROCEDENTE ED ALL'AUSILIARIO DEL G.E. OVE GIA' NOMINATO, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI, E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:
-

1.a all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento facenti parte del compendio fallimentare o della procedura esecutiva, indicando per ciascuno di essi i corrispondenti identificativi catastali, l'ubicazione e le coerenze. Esegua altresì l'idonea rilevazione fotografica e metrica-architettonica degli stessi beni, che sarà restituita graficamente in formato vettoriale al C.A.D. , al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici da utilizzare nelle successive operazioni di stima, oltre che essere di ausilio per la verifica dello stato amministrativo urbanistico-edilizio e catastale presso gli uffici competenti;

1.b alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio con la elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e, in caso di esistenza di opere abusive, alla indicazione della eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n°47/85, n°724/1994 e n°326/2003 e s.m.i., nonché della Legge Regionale n°26 del 23.12.2003 per quanto attiene l'adeguamento della oblazione. Quantifichi i costi per la sanabilità, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti previo rilascio di idonea attestazione da parte degli stessi ove opportuno;

1.c all'accertamento della esistenza del certificato di abitabilità e/ agibilità per i fabbricati, oltre alla acquisizione per i terreni ed, ove necessario, anche per i fabbricati del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e richiesto ai sensi del 3° comma dell'art. 30 del T.U.E., DPR 6 giugno 2001 n° 380;

1.d alla identificazione catastale degli immobili, previo accertamento della esatta rispondenza dei dati specificati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto e la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n°1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione e redazione; provveda, inoltre, nel caso di immobili pignorati nella quota parte dell'intera proprietà, alla verifica sulla possibile e comoda divisibilità degli stessi e previa autorizzazione del Giudice, ed al successivo frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

- 
2. Attraverso il software gratuito online TRIBU OFFICE 5, messo a disposizione dalla società Astalegale.net Spa con accesso diretto dal sito ufficiale del Tribunale ([www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it)) alla pagina Area periti - Perizia Telematica, o altro software compatibile con il sistema ministeriale, rediga relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita - con la identificazione dei nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE, indicando:
-

2.a l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con numero progressivo;

2.b una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni e, nel caso di immobili fabbricati, si indichi la tipologia edilizia ed il contesto urbano in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e i servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

2.c lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione alla perizia senza ulteriore compenso;

2.d i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2. d1 Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- difformità urbanistico - edilizie;
- difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;
- altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc).

2. d2 Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- difformità catastali che non necessitano di preventiva e subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali.

2. d3 Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) previo rilascio di apposita dichiarazione da parte dell'amministratore del condominio;
  - l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile.

2.e La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile), ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE" (appartamento, capannone ecc., e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "indicazione dei beni oggetto di stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub sistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in elevazione, e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedia e di copertura, ai sub sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato "scale" e/o meccanizzato "ascensori"), ai sub sistemi impianti (igienico-sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.) nonché le caratteristiche del sub sistema dei complementi e finiture interne di ciascun immobile (divisioni verticali, pavimenti, rivestimenti, infissi) e dei serramenti esterni (collegamento interno-esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane avvolgibili ecc), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alle vigenti normative; indichi poi in formato tabellare per ciascun locale, la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale. In ogni caso per le tipologie edilizie più ricorrenti, ai fini della determinazione della superficie commerciale, si faccia riferimento all'allegato C del DPR 138/1998.

2.f Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posto auto, giardino, ecc.);

2.g La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente: 1) i criteri di stima utilizzati; 2) le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; 3) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al metro quadro, del valore totale; 4) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione; 5) lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; 6) l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolite (15% del valore); 7) l'abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche edilizie che resteranno a carico dell'acquirente; 8) il valore finale al netto di tali decurtazioni e correzioni.

---

2.h Nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

---

3. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene (con punti di ripresa dai quattro punti cardinali), avendo cura di evidenziare l'immobile oggetto di perizia rispetto al contesto, e almeno una foto interna di ciascun vano costituente l'immobile, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, la restante documentazione necessaria, integrando, se nel caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate postali e delle PEC di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali) ed attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

---

4. Depositi la relazione e gli allegati (avendo cura di allegare files relativi ad atti già presenti nel fascicolo cartaceo della procedura esecutiva, quali il verbale di pignoramento, la nota di trascrizione, la certificazione notarile/documentazione ipocatastale, ecc.) entro 60 gg. a partire da oggi mediante l'invio al Tribunale e alle parti attraverso il canale del processo telematico.

---

5. Depositi in cancelleria, contestualmente all'invio telematico di cui al punto 4, copia della relazione peritale ai sensi dell'art.16 bis comma 9 del DL 179/12, per consentire in questa prima fase di avvio del processo telematico una più facile consultazione della medesima in udienza.

---

6. Depositi altresì due CD ROM o DVD, rispettivamente a disposizione uno delle parti e l'altro del delegato a nominarsi successivamente. In particolare il supporto ottico a disposizione delle parti deve contenere in formato PDF la relazione di perizia e tutta la documentazione ad essa allegata; il supporto ottico a disposizione del delegato che, dal medesimo, dovrà essere ritirato presso lo studio del CTU, deve contenere due distinte cartelle come di seguito:

1^ CARTELLA (nome cartella : PERIZIA + ALLEGATI),  
contenente i files in formato PDF della relazione di perizia e di tutta la documentazione ad essa allegata;

---

2^ CARTELLA (nome cartella: DOCUMENTI PER IL DELEGATO), contenente i seguenti files ai fini della pubblicità sul WEB:

- a. Perizia in formato WORD per WINDOWS (nome file: Perizia.doc);
- b. Una cartella per ciascun lotto di vendita (nome cartella: LOTTO A, LOTTO B, ecc), contenente la documentazione per la pubblicità, e precisamente:
  - perizia in formato PDF già oscurata dati sensibili, ovvero dei nominativi e/o riferimenti, ovvero dei nominativi e/o riferimenti del debitore, confinanti e precedenti proprietari (nome file: Perizia oscurata.pdf);
  - foto più significative inerenti lo stesso lotto in formato JPG di dimensioni massime 800 KB (nome file: foto 1A.jpg, foto 2A.jpg, ecc);
  - planimetrie in formato PDF A3 relative a ciascun lotto di vendita (indicazione: planimetrie 1A, planimetrie 2A, ecc) con oscuramento dei nominativi e /o riferimenti al debitore e confinanti.

---

7. Invii, contestualmente al deposito di perizia e degli allegati in cancelleria, e comunque entro 15 gg dalla data dell'udienza fissata dal G.E., i sensi dell'art.589 c.p.c., copia della sola relazione ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo PEC, nonché al debitore a mezzo posta ordinaria o e-mail, e allegli all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii.

---

8. Il CTU è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della documentazione ex art.567 c.p.c., che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

---

9. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il G.E. ed il creditore procedente ai fini della nomina del custode giudiziario.

---

10. Riferisca immediatamente al G.E. di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della parte medesima, cui cui aderiscano tutti gli altri creditori.

---

11. Formuli tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo alla notifica alle parti.

---

12. Tutte le comunicazioni innanzi indicate devono essere effettuate sempre a mezzo del sistema telematico predisposto dal nuovo processo civile.

---

## **INDICE**

### **A PREMESSA**

- A.1 INCARICO
- A.2 OPERAZIONI DI CONSULENZA
- A.3 QUESITI

### **LOTTO 1**

#### **B DATI DISPONIBILI E DATI REPERITI**

- B.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE
- B.2 STATO MANUTENTIVO
- B.3 STATO DI POSSESSO
- B.4 CONSISTENZE
- B.5 DESCRIZIONE DELLA ZONA

#### **C DOCUMENTAZIONE REPERITA**

- C.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
- C.2 CONFORMITA' URBANISTICA
- C.3 CONFORMITA' CATASTALE

#### **D VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

- D.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- D.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- D.3 Altre informazioni per l'acquirente

#### **E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

- E.1 CRITERI DI STIMA
- E.2 VALORE DI MERCATO
- E.3 FONTI DI INFORMAZIONE
- E.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI
- E.5 PREZZO A BASE D'ASTA

## **RIEPILOGO**



**Beni in Brindisi (Brindisi) via Specchia s.n.  
Lotto UNICO**

Descrizione **villetta a schiera**

**B DATI DISPONIBILI E REPERITI (quesito 1.a)**

**B.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di manufatto edilizio ad esclusivo uso residenziale con tipologia villetta a schiera sito in Brindisi (BR) frazione TUTURANO via Specchia s.n. (quesito 2.a)

Identificativi catastali:

Foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita
162	673	4	A/3	4	vani 5,5	mq.131	€.377,79

intestato alla ditta :

in proprietà indivisa ognuno proprietario di ½ in comunione dei beni.

Pervenuto al pignorato con atto di compravendita del 10.12.2010 in virtù di atto notaio Corrado GIANANDREA n° Repertorio 5404 (all.6).

L'immobile fa parte di un complesso edilizio di villette a schiera a cui si accede da un cancello in ferro posto in via Specchia.



Superato il cancello un viale condominiale comune al complesso di villette, pavimentato in mattoni di cemento, disimpegna le diverse unità immobiliari disposte solo a destra entrando. La villetta di cui si relaziona è la seconda ritenendo la prima quella posta su via Specchia.

La zona è esclusivamente residenziale, è servita dai servizi di urbanizzazione primaria con parcheggi non sufficienti.

### **DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELL'IMMOBILE**

Il manufatto edilizio si presenta in corso di costruzione (Per unità in corso di costruzione si intende un fabbricato nuovo ancora in costruzione che non è ancora idoneo a compiere la sua funzione) anche se nel N.C.E.U. risulta già abitabile, andava dichiarato come F/3 e non come A/3. Nella visita di sopralluogo si è potuto constatare l'esatta consistenza delle opere realizzate, tra cui: è stata realizzata la struttura, i solai, la pavimentazione dei vani e del solaio di copertura, la posa in opera dei marmi di tutte le aperture murarie, sono stati realizzati gli impianti e gli intonaci. L'impianto elettrico non è portato a termine ed è privo del quadro di controllo. Non è stata realizzata la posa in opera dei sanitari, mancano gli infissi esterni e interni e le varie stanze sono prive della pitturazione.

I balconi come il cortile retrostante sono pavimentati a differenza dello spazio antistante la villetta che si mostra in battuto di cemento.

L'unità residenziale oggetto di stima è dotata di un accesso pedonale protetto da cancello in ferro e un accesso carrabile sprovvisto di protezione, superato il quale si accede al cortile antistante pavimentato in battuto di cemento.

La villetta si sviluppa su due livelli di piano, al piano terra è collocata la zona giorno mentre il primo piano la zona notte.

La zona giorno si distribuisce in:

- ingresso mq. 8,45
- soggiorno mq.20,00
- cucina mq.14,40
- bagno mq. 7,00
- veranda mq. 6,85
- vano scala mq.14,50

sviluppa una superficie lorda di mq.97,75 comprendendo la veranda di mq.8,00

il garage ha una superficie lorda di mq.19

mentre la zona notte si distribuisce in:

- disimpegno mq. 2,60
- camera mq.15,60
- camera mq.11,20
- camera mq. 9,90
- bagno mq. 5,10
- veranda 1 mq.24,50
- veranda 2 mq. 6,50

sviluppano una superficie lorda di mq.106,50, compreso le verande di mq.34.

La sua realizzazione risale all'anno 1989 giusta Concessione Edilizia n°2344 rilasciata dal Comune di Brindisi in data 07.06.1989 in riferimento alla Pratica Edilizia n°16, oggetto della pratica: la realizzazione di un complesso residenziale composto da sette villette.

Il manufatto edilizio è dotato di muratura esterna in laterizio e mattoni in calcestruzzo cementizio vibro compresso dello spessore finito di cm.30, mentre la muratura interna dello spessore di cm.10 è stata realizzata in conci di tufo. Le coperture del piano terra e del primo piano sono state realizzate in solaio precompresso con travetti in calcestruzzo armato misto a pignatte in laterizio. Il solaio di copertura è stato protetto con pavimentazione in lastre di pietra di Cursi posizionate a pendio per lo scolo delle acque atmosferiche.

Il piano solare è libero e di esclusiva pertinenza.

E' dotato di impianto idrico e fognante, di impianto di riscaldamento, di impianto elettrico.

Diverse sono le opere che non sono state realizzate per consentire all'unità immobiliare di essere dichiarata abitabile:

- la fornitura e posa in opera dei sanitari docce o vasche comprese,
- la fornitura e posa in opera degli elementi radianti e della caldaia,
- la fornitura e posa in opera di tutti i punti luce,
- non sono presenti i quadri elettrici e i contatori ENEL e ENEL GAS.

Gli intonaci esterni ed interni sono stati realizzati con malta di grassello di calce e tufina, non è stata realizzata l'ultima mano di finitura liscio.

La ventilazione e la illuminazione naturale dei vani è buona e garantita dalle aperture murarie di cui è fornita.

#### SITUAZIONE DELLE FINITURE

Come finiture si può fornire solo la descrizione di:

- pavimentazione della zona giorno in ceramica 60x60 di colore chiaro;
- pavimentazione della zona notte in ceramica 15x50 tipo legno;
- rivestimenti dei bagni fino ad una altezza di m.1,00 dal pavimento;
- imbotti delle varie aperture murarie in marmo;
- pavimentazione delle verande in ceramica.
- rivestimento dei vari parapetti in copri muro in pietra;
- la pedata della rampante di scala che conduce alla zona notte è stata rivestita in marmo rosa del Portogallo, mentre quella che conduce al piano solare è rivestita in normale travertino.
- battiscopa in marmo.

La struttura non presenta sintomi di dissesto statico né particolari lesioni di assetamento da pregiudicare lo stato della villetta che si presenta in normali condizioni di conservazione.

D.P.R. 380/01: l'unità residenziale è sprovvista di abitabilità (quesito 1.c) .

D.M. 37/08: non è provvista di certificazione di conformità degli impianti.

D. Lgs 192/06: non è provvista di certificazione energetica APE.

#### Descrizione **box singolo**

E' pertinenza esclusiva un garage posto al piano terra identificato:

Foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita
--------	------------	-----	-----------	--------	-------------	----------------	---------

162	673	3	C/6	5	mq.18		L.194
-----	-----	---	-----	---	-------	--	-------

Anche questa unità immobiliare si presenta in fase di ultimazione, ha una superficie lorda di mq.19 ed è protetta da una serranda in lamiera zincata.

#### B.2 STATO MANUTENTIVO:

Da quanto emerso lo scrivente ritiene poter dichiarare che l'unità immobiliare oggetto di stima e di cui si relaziona conserva un normale stato di conservazione

#### B.3 STATO DI POSSESSO (quesito 2.c) :

Dalla analisi della documentazione reperita si evince che l'unità immobiliare, che alla visita di sopralluogo risultava libera, è proprietà di:

-

**B.4 CONSISTENZE:**

Dai rilievi effettuati e dai riporti in studio si sono ottenute le seguenti superfici:

- sup. lorda abitazione mq.143,00
  - sup. lorda garage mq. 19,00
  - sup. lorda verande mq. 42,00
  - sup. commerciale mq.143+19+33,60= **mq.195,60**
- 

**B.5 DESCRIZIONE DELLA ZONA (quesito 2.b) :**

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone residenziali

limitrofe:

---

**C DOCUMENTAZIONE REPERITA**

**C.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

03.04.1989 la società ██████████" acquista un otto di terreno in Tukuranò alla via Specchia distinto in CT al foglio 162 particella 161 proprietario dal 05/12/2018 al 05/12/2018 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Michele ERRICO in data 03/04/1989

04.05.1992 i ██████████ con atto di assegnazione immobiliare per notaio COSTA rep. n°38031 divengono proprietari dell'immobile registrato a Lecce in data 22/05/1992 ai nn. n°4178

21.07.2005 con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Brindisi repertorio n°1057 diviene proprietario il ██████████

██████████ proprietario dal 05/12/2018 al 05/12/2018

1.12.2010 in virtù di atto di compravendita per notaio Corrado GIANANDREA i coniugi acquisiscono la piena proprietà.

**C.2 CONFORMITA' URBANISTICA (quesito 1.b) :**

**P.E. n. Pratica Edilizia n°16 Concessione edilizia n°2344 rilasciata in data 7 giugno 1989 per lavori di COSTRUZIONE DI COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA SETTE CORPI DI FABBRICA intestata a SOC. COOPERATIVA EDILIZIA "MAGNOLIA".**

Dall'esame della documentazione reperita l'unità residenziale risulta conforme alla Concessione edilizia e alle tavole di progetto.

**C.3 CONFORMITA' CATASTALE (quesito 1.d) :**

Dall'esame della documentazione reperita l'unità residenziale risulta conforme alle planimetrie catastali.

---

**D VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesito 2.d) :****D.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (quesito 2.d1)***D.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna**D.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna**D.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno**D.1.4. Altre limitazioni d'uso:***D.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (quesito 2.d2)***D.2.1. Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a firma di notaio Corrado GIANNANDREA in data 13/12/2010 ai nn. Reg. Part. n°4915 e Reg. Gen. 22112

*D.2.2. Pignoramenti:*

Pignoramento a firma di Tribunale di Brindisi in data 12/01/2018 ai nn. Reg. Part.n°457 Reg. Gen. 555

Pignoramento a firma di Tribunale di Brindisi in data 02/08/2018 ai nn. Reg. Part. n°9911 Reg. Gen. 12930

*D.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**D.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna***D.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (quesito 2.d3) :**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE (quesito 2.g) :****E.1 CRITERI DI STIMA**

La qualità della stima immobiliare dipende essenzialmente dalla sua "credibilità".

Nel campo delle valutazioni immobiliari operano soggetti appartenenti a diverse categorie professionali.

Ciascuno di essi svolge la propria attività sulla base della propria formazione professionale, in rapporto alle proprie esperienze e nel rispetto delle norme etiche e deontologiche della propria categoria. Oltre ciò la soggettività dei convincimenti, dei giudizi, delle scelte possono portare a differenti valori dello stesso bene.

La metodologia estimativa si risolve nella preventiva formulazione di una scala di prezzi noti al mercato immobiliare in cui il bene è inserito, una scala di beni analoghi a quello da stimare e nel saper riconoscere la successiva equivalenza tra il bene oggetto della stima e la moneta.

L'approssimazione dei metodi estimativi e la soggettività dei giudizi richiederebbero la determinazione del margine di variabilità della valutazione stessa.

Al fine di ridurre tale margine si è fatto ricorso a più procedimenti di stima confacenti alla peculiarità del bene con l'obiettivo di testare nel modo più ampio possibile i risultati conseguiti, pur richiamando l'attenzione sul procedimento maggiormente significativo: quello della comparazione in relazione alle specifiche condizioni del mercato edilizio.

E' evidente che l'estimatore, formulando le valutazioni per ricercare l'unico elemento storico sul quale fondare il giudizio stesso, dovrà constatare i dati offerti dal mercato e da essi trarne spunto per il riconoscimento del bene da stimare tra i beni di prezzo noto.

L'insieme dei prezzi rilevati è il carattere immanente del giudizio di stima, è l'indice del gradino di apprezzamento che gli operatori partecipi di quel mercato recepiscono compatibilmente alle personali capacità.

Nella determinazione del valore si è fatto ricorso sia al metodo "comparativo" che a quello della "capitalizzazione del reddito" e il valore finale ne deriva dall'applicazione del valore medio.

Nella migliore prassi professionale, la valutazione degli immobili si svolge con i tre procedimenti di stima: "Market Approach" "Income Approach" e Cost Approach", che compendiano la valutazione riferendola rispettivamente al mercato, alla redditività e alle componenti di immobili con valenze storiche artistiche e architettoniche.

La stima di immobili residenziali si basa in prevalenza sui metodi "Market Approach" e "Income Approach".

Il valore di mercato, secondo gli standard estimativi internazionali, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima stessa tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (International Valuation Standards).

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale del bene.

#### SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato è formato da villette a destinazione residenziale di tipo privato, dotate di giardino e garage e site in zona di espansione. Si tratta di un quadrilatero nel quale gli immobili non presentano una notevole uniformità edilizia.

La zona è caratterizzata da Filtering Up (*Il filtering rappresenta l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato*).

Gli immobili sono prevalentemente in uso ai proprietari.

L'attuale fase di mercato è in contrazione.

---

#### E.2 VALORE DI MERCATO

##### METODO COMPARATIVO (Market Approach)

Tale metodo o procedimento si basa sul confronto di beni analoghi inseriti nello stesso mercato immobiliare e di prezzo noto con il bene da stimare.

La stima per comparazione consiste nella determinazione del valore mediante paragone con altri immobili aventi medesime caratteristiche ubicati nelle medesima zona e che siano stati oggetto di compravendita in condizioni normali di mercato.

Un ruolo importante rivestono quelle che sono definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative ai beni che influenzano il parametro di valutazione. Queste caratteristiche possono comportare un aumento del valore: la vetustà dell'immobile, il suo grado di finitura, lo stato di conservazione,, la sua esposizione, la luminosità, ecc.

Va da sé che tutte le indagini concorrono alla ricerca di queste caratteristiche.

In considerazione di quanto espresso, effettuate le opportune indagini di mercato condotte mediante contatti con operatori del settore, studi notarili, studi tecnici, agenzie immobiliari, e borsini vari è stato possibile determinare i seguenti valori riferiti al metro quadro di superficie commerciale:

€1.050-1.200/mq (abitazioni singole in normale stato di conservazione in Tutturano)

€950,00/mq (prezzo al metro quadro della superficie commerciale tenendo conto delle opere da realizzare per portarlo ad essere abitabile).

L'applicazione del procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto diretto inteso ad accertare i prezzi di mercato di immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile in esame anche in considerazione del particolare segmento di mercato, ha portato ad un valore ordinario di mercato pari a :

€950,00/mq x mq.195,60 = €.185.820,00 (centottantacinquemilaottocentoventi)

**METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (Income Approach)**

Il procedimento di stima in argomento si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

In matematica finanziaria si può dimostrare che la capitalizzazione del reddito è pari alla accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito, la capitalizzazione si ottiene applicando la formula:  $A/r$  dove A=annualità di reddito e r= tasso di capitalizzazione

Considerando il reddito che può o potrebbe percepire dalla locazione del bene e applicando la formula si ottiene l'accumulazione iniziale delle annualità di reddito futuro che viene per definizione denominato valore capitale del reddito ®

Va specificato che nella determinazione del reddito occorre determinare :

- le spese di manutenzione
- le spese di amministrazione
- le spese di assicurazione
- lo sfritto
- l'inesigibilità
- i costi vari a carico della proprietà
- oneri tributari

Capitalizzando il valore locativo ad un saggio che per il territorio di Tutturano è pari al 0,02 si ottiene il valore capitale.

Applicando la formula  $A/r$  considerando che il canone è pari ad € 4/mq

- rendita mensile: € 4x195,60 = € 782,40
- rendita annua = € 9.388,80
- spese generali = € 5.638,80
- rendita netta = € 3.750,00

$A/r = 3750:0,02 = € 187.500,00$  (centottantasettemilcinquento)

Il sottoscritto ritiene che applicando la media dei valori di mercato raggiunti con i due metodi si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità residenziale in esame:

$€ 185.820,00 + € 187.500,00 = € 373.320,00 : 2 = € 186.660,00$  (centottantaseimilaseicentosessanta)

**E.3 FONTI DI INFORMAZIONE**

- agenzia del territorio di Brindisi
- agenzia delle entrate
- conservatoria dei RR.II. di Brindisi
- agenzie immobiliari di Brindisi e di San Pietro Vernotico
- studi tecnici
- notaio Carrozzini di San Pietro Vernotico
- notaio Petrachi di Brindisi
- borsino della Banca Dati Agenzia delle Entrate

**E.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI**

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:

**€27.999,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a

carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**E.5 PREZZO A BASE D'ASTA**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€158.660,00**

**RIEPILOGO**

Piena proprietà della quota 1000/1000 di unità residenziale tipo villetta a schiera sita in Tuturano frazione di BRINDISI alla via Specchia s.n.

Composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e una veranda con cortile retrostante al piano terra e tre camere da letto un bagno e due verande al piano primo.

Nel N.C.E.U. si identifica :

Foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita
162	673	4	A/3	4	vani 5,5	mq.131	€.377,79
162	673	3	C/6	5		mq.18	L.194

intestato alla ditta :

**CONSISTENZA**

- sup. lorda abitazione mq.143,00
- sup. lorda garage mq. 19,00
- sup. lorda verande mq. 42,00
- sup. commerciale mq.143+19+33,60= **mq.195,60**

**PRATICHE EDILIZIE**

**P.E. n. Pratica Edilizia n°16 Concessione edilizia n°2344 rilasciata in data 7 giugno 1989** per lavori di COSTRUZIONE DI COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA SETTE CORPI DI FABBRICA intestata a SOC. COOPERATIVA EDILIZIA "MAGNOLIA".

Dall'esame della documentazione reperita l'unità residenziale risulta conforme alla Concessione edilizia e alle tavole di progetto.

**VALORE DI MERCATO**

Valore di mercato: €186.660,00 (centottantaseimilaseicentosessanta)

Prezzo a base d'asta: €158.660,00 (centocinquantottomilaseicentosessanta)

Relazione lotto 001 creata in data 06/12/2018

Codice documento: E023-18-000172-001

il perito  
Arch. FRANCESCO SCHIAVONE

Giudice Dr. Paola LIACI  
Perito: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE