



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Giliberti

CUSTODE:
Avv. Edwige Pagliara

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Tiziana Piro

CF:PRITZN76L71F152N
con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) via San Francesco D'Assisi, 49
telefono: 3485556108
email: dotiping@gmail.com
PEC: piro.tiziana@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BRINDISI Via Properzio 4, quartiere Commenda, della superficie commerciale di **108,01** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'Abitazione in parola fa parte di un Corpo di Fabbrica costruito nel 1957 che ha sviluppo su 4 Piani fuori terra (Piano Rialzato, Primo, Secondo e Terzo Piano) ed 1 Piano Entro Terra. Tale Corpo di Fabbrica è costituito da n. 2 ingressi indipendenti, che configurano, pertanto, n. 2 Palazzine indipendenti con differenti numeri civici rispettivamente 2 e 4. L'Unità Immobiliare pignorata ed oggetto della presente è quella che si trova al Terzo Piano dell'ingresso identificato dal numero civico 4 di Via Properzio. Il Corpo di Fabbrica non è munito di ascensore ed il Vano Scala si presenta stretto e privo dello spazio adatto per poterlo installare. Si fa presente che l'attuale denominazione toponomastica pone il Corpo di Fabbrica in via Properzio (come da Atto di Pignoramento) ma la Visura Catastale riporta come identificazione della Strada Via De' Gracchi e la Planimetria Catastale redatta nel 1957 porta come identificazione della Strada 2° Parallela di Via Tor Pisana che è la stessa presente nel menzionato Progetto con Licenza d'Uso rilasciata dalla Prefettura di Brindisi il 20 Febbraio 1958 con n. 7712/4.

La Via Properzio è collocata nel cuore del quartiere Commenda , a circa 100 metri da Via Appia e a circa 200 mt da Viale Commenda, nonchè a circa 250 mt dal nuovo sottopasso della Stazione Centrale, a quasi 10 minuti dal Centro della città. La zona, inoltre, è riccamente fornita di tutte le categorie commerciali, nonchè banche e scuole raggiungibili a piedi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 772 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Via De' Gracchi n. 25, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita del 24/07/2000 rogato dal Notaio Dott. Benedetto Petrachi Repertorio n. 38854 - registrato in data 07/08/2000 al n. 2631-
Coerenze: L'Abitazione confina a Nord in parte con Vano Scala ed in parte con altro Subalterno, ad Est con affaccio su Via Properzio (identificata con Via De' Gracchi sulla visura e con 2° parallela Via Tor Pisana sulla Planimetria Catastale che è del 1957), a Sud con altra Abitazione confinante, ad Ovest con affaccio su Cortile interno.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,01 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.801,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.801,53
Data della valutazione:	03/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'Abitazione è occupata dalla sola XXXXXXXXXX

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/07/2000 a firma di Notaio Dott. Benedetto Petrachi ai nn. 38855 di repertorio, iscritta il 25/07/2000 ai nn. 10120/1374, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile Pubblico rogato dal Notaio Dott. Benedetto Petrachi.

Importo ipoteca: 390.000.000 Lire.

Importo capitale: 130.000.000 Lire.

Durata ipoteca: 30 anni.

I Sig. ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** nell'Atto di Mutuo hanno dichiarato di essere coniugati in regime di Comunione dei Beni.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/07/2000 a firma di Notaio Dott. Benedetto Petrachi ai nn. 38855 di repertorio, iscritta il 16/07/2020 a Brindisi ai nn. 9729/1061, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - con riferimento ad Atto Notarile Pubblico rogato dal Notaio Dott. Benedetto Petrachi il 24/07/2000 al n. 38855 di Repertorio .

Importo ipoteca: € 201.418,19.

Importo capitale: € 67.139,40.

Durata ipoteca: 30 anni.

Con la presente Nota d'Iscrizione s'intende rinnovare l'ipoteca iscritta in data 25 luglio 2000 Registro Particolare 1374 e Registro Generale 10120 nascente da contratto di mutuo a rogito del Notaio

Petrachi Benedetto di Brindisi del 24/07/2000 repertorio 38855 di originarie lire 130.000.000 corrispondenti ora ad euro 67.139,40 di capitale e lire 390.000.000 corrispondenti ora ad euro 201.418,19 di ipoteca. I motivi della rinnovazione sono da trovarsi nella modifica dell'assetto del creditore. la Barclays Bank Plc aveva acquisito mediante incorporazione la banca Woolwich S.P.A. con atto a rogito del Notaio Federico Guasti in data 08/03/2004 repertorio 43441. la Barclays Bank Ireland plc, attuale creditore, a seguito di atto di rettifica di atto di ricognizione e di conferimento di ramo di azienda da parte della Barclays Bank plc, avvenuto con scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Marchetti di Milano in data 28/02/2019 Repertorio 14912 e Raccolta 7962 protocollato a registro imprese in data 04/03/2019, di tutti i contratti di mutuo ipotecari residenziali stipulati o acquisiti tra il 1 gennaio 1997 e 31 dicembre 2017 e in precedenza atto di ricognizione e di ripetizione di conferimento di ramo di azienda, avvenuto con scrittura autenticata dal Notaio Carlo Marchetti di Milano in data 06/02/2019 Repertorio 14878 e Raccolta 7939 come da Gazzetta Ufficiale parte seconda n.26 del 2 marzo 2019.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/02/2024 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRINDISI Codice fiscale 800 020 90746 ai nn. 256 di repertorio, trascritta il 04/03/2024 a Brindisi ai nn. 4494/3774, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili.

Il Precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 41.073,08 oltre interessi fino a saldo e spese.

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:	€. 461,30
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 24/07/2000), con atto stipulato il 24/07/2000 a firma di Notaio Benedetto Petrachi ai nn. 38854 di repertorio, registrato il 07/08/2000 a Brindisi ai nn. 2631, trascritto il 25/07/2000 a Brindisi ai nn. 10119/8403.

DATO OSCURATO ha acquistato il bene dal Sig. *** DATO OSCURATO*** nato a ***DATO OSCURATO*** ed essendo sposato in Comunione dei Beni con al Sig.ra ***DATO OSCURATO*** la piena proprietà è diventata di 1/2.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 24/07/2000), con atto stipulato il 24/07/2000 a firma di Notaio Benedetto Petrachi ai nn. 38854 di repertorio, registrato il 07/08/2000 a Brindisi ai nn. 2631, trascritto il 25/07/2000 a Brindisi ai nn. 10119/8403.

DATO OSCURATO ha acquistato il bene dal Sig. ***DATO OSCURATO*** nato a ***DATO OSCURATO*** ed

essendo sposato in Comunione dei Beni con al Sig.ra ***DATO OSCURATO*** la piena proprietà è diventata di 1/2 in comproprietà con la coniuge Sig.ra ***DATO OSCURATO***.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita (dal 10/11/1980 fino al 24/07/2000), con atto stipulato il 10/11/1980 a firma di Notaio Dott. Travaglini ai nn. 92202 di repertorio, registrato il 25/11/1980 a Brindisi ai nn. 4777.

Il Sig. ***DATO OSCURATO*** nato a ***DATO OSCURATO*** C.F.: ***DATO OSCURATO*** ha acquistato dalla Sig.ra ***DATO OSCURATO*** nata ***DATO OSCURATO*** e proprietaria dall'impianto secondo la Visura Storica dell'Abitazione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Approvazione ricevuta dalla Commissione Edilizia Comunale il 26 marzo 1957 **N. Licenza di Costruzione rilasciata il 25/06/1957**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto e realizzazione di Palazzina di n. 16 Appartamenti di 4 Piani fuori Terra e con piano scantinato alla seconda Strada parallela alla Via Tor Pisana., rilasciata il 25/06/1957 con il n. 1060 di protocollo, agibilità del 21/01/1958 con il n. 1182 di protocollo.

Si precisa che all'epoca del Progetto l'attuale Via Properzio era seconda parallela di Via Torpisana. Il Progetto di Palazzina comprendente n. 16 Appartamenti e con sviluppo su 4 Piani fuori terra e 1 Piano Scantinato è stato presentato al Comune di Brindisi dal Sig. *** DATO OSCURATO*** e dagli Ingegneri *** DATO OSCURATO***. La Commissione Edilizia Comunale aveva approvato il Progetto in data 26/03/1957 e successivamente era stata rilasciata la Licenza di Costruzione n. 1060 in data 25/06/1957. Il Permesso di Abitabilità è stato rilasciato dall'Ufficio di Igiene in data 21/01/1958 al n. 1182. La Licenza d'Uso della Costruzione è stata rilasciata dalla Prefettura, a norma dell'Art. 4 del D.L 16/11/1939 n. 2229 in data 20/02/1958 al n. 7712/4.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del. CC n. 8 del 14.02.2023 è stato adottato il Documento Programmatico Preliminare al Piano Urbanistico Generale, l'immobile ricade in zona L'immobile in questione ricade in una zona che l'attuale PRG del Comune di Brindisi tipizza come "di completamento B2"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La sottoscritta CTU nell'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Benedetto Petrachi ha letto che relativamente alla situazione Urbanistica della Palazzina in cui è ubicato l'Appartamento la parte venditrice dichiara che "quanto venduto fa parte di edificio che è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 senza subire successivi interventi edilizi per i quali la legge richiedeva il rilascio di concessione, licenza o autorizzazione alcuna".

La scrivente ha comunque fatto accurata ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi dove ha reperito il Progetto della Palazzina, di cui l'Abitazione in parola fa parte, che è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 26/03/1957 e successivamente è stata rilasciata la Licenza di Costruzione n. 1060 in data 25/06/1957. Il Permesso di Abitabilità è stato rilasciato dall'Ufficio di Igiene in data 21/01/1958 al n. 1182.

La Licenza d'Uso della Costruzione è stata rilasciata dalla Prefettura, a norma dell'Art. 4 del D.L

16/11/1939 n. 2229 in data 20/02/1958 al n. 7712/4.

Si fa presente che la Planimetria Catastale in atti rappresenta una configurazione dell'Abitazione che non corrisponde a quella del Piano Tipo del Progetto Autorizzato e che tale configurazione modificata interessa tutti gli appartamenti della palazzina in cui essa ricade.

La scrivente ha sollevato il problema all'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi ed il Tecnico Responsabile ha precisato che l'orientamento dell'Ufficio Tecnico in casi analoghi è quello di assimilare l'Accatastamento a Variante di Progetto Approvata se esso è stato presentato entro 1 anno dal Fine Lavori. Nel caso in questione l'Accatastamento è stato effettuato in data 09/01/1959 cioè entro un anno dal Fine Lavori del 06/03/1958 e, dunque, la configurazione rappresentata dalla Planimetria Catastale è da intendersi al pari di una Variante di Progetto approvata.

Il richiamato progetto è relativo al Corpo di Fabbrica di n. 16 Abitazioni con n. 2 accessi indipendenti che lo configurano come n. 2 Palazzine distinte di n. 8 Abitazioni per Palazzina di uguale tipologia per ogni piano. Lo studio della Planimetria tipo del Progetto relativo al lato del Corpo di Fabbrica in cui ricade l'Abitazione oggi pignorata ha fatto emergere che la consistenza volumetrica attuale è maggiore di quella del progetto e che tale circostanza riguarda ogni piano dell'intera palazzina in quanto risulta coperto un volume che avrebbe dovuto essere il pozzo luce di un terrazzino del Piano Terra, secondo il Progetto approvato. Tuttavia, come precedentemente asserito, l'aumento di volumetria registrato dalla Planimetria Catastale (che rispecchia quello dell'intero intervento) si ritiene approvato come Progetto in Variante.

Si precisa anche che all'epoca del Progetto l'attuale Via Properzio era identificata come seconda parallela di Via Torpisana.

Nella Visura Catastale invece la denominazione della strada è Via De Gracchi, 25 a seguito di Variazione Toponomastica del 17/06/2020 Pratica n. BR0031624 in atti dal 17/06/2020 Variazione Toponomastica D'Ufficio (n. 14900.1/2020).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che la consistenza attuale dell'Abitazione è maggiore della consistenza rappresentata nella Planimetria del Progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 26/03/1957, ma tale circostanza riguarda l'intera palazzina in quanto risulta coperto un volume che avrebbe dovuto essere il pozzo luce di un terrazzino al Piano Terra. La Planimetria Catastale ha registrato tale aumento di Volumetria, esteso all'intera Palazzina. Per casi analoghi l'orientamento dell'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi è quello di considerare la rappresentazione della Planimetria Catastale come una Variante di Progetto Approvato limitatamente al caso in cui essa sia stata presentata entro un anno dal Fine Lavori. Nel caso in oggetto il Fine Lavori è del 06/03/1958 e la Planimetria Catastale è del 09/01/1959 e, dunque, la Planimetria Catastale è assimilata ad una Variante di Progetto approvata. Premesso ciò rispetto alla Planimetria Catastale lo stato attuale risulta differente per eliminazione e spostamento di pareti per la realizzazione di un secondo bagno e di una conformazione interna più consone alle necessità della famiglia che vi abitava. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In foto è raffigurato lo screenshot del rilievo dello stato attuale dell'Abitazione. Si precisa che la scrivente ha effettuato il rilievo con il solo scopo di offrire la rappresentazione dell'attuale configurazione dell'Appartamento pignorato, e di questo dovrà tenerne conto il tecnico che sarà incaricato di presentare la pratica per sanare le difformità e che dovrà effettuare per suo conto ulteriore puntuale rilievo metrico. Per sanare occorre presentare una CILA in Sanatoria ai sensi dell'Art. 6 bis del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/01 - Sanzione 1.000€ e 84,15€ di Diritti di Segreteria. Ad integrare la CILA in Sanatoria occorre la Verifica delle Opere Minori sotto i 3,5 ml ai sensi del Decreto Legislativo n. 1663 del 2022.

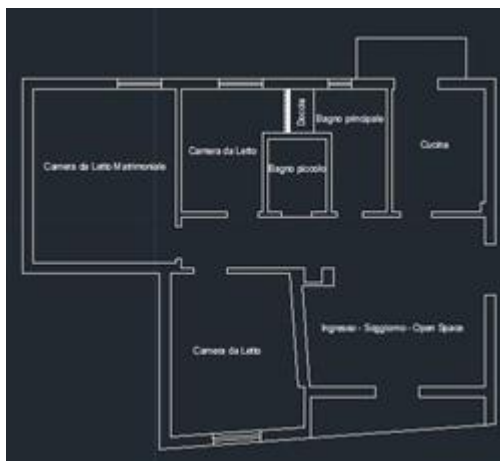
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Per sanare occorre presentare una CILA in Sanatoria ai sensi dell'Art. 6 bis del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/01 - Sanzione 1.000€ e 84,15€ di Diritti di Segreteria: €3.000,00
- Ad integrare la CILA in Sanatoria occorre la Verifica delle Opere Minori sotto i 3,5 ml ai sensi del Decreto Legislativo n. 1663 del 2022.: €2.000,00
- Sanzione da pagare per sanare con la CILA consistente in 1.000€ e 84,15€ di Diritti di Segreteria: €1.084,15

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6.

L'assetto interno dell'Abitazione è stato modificato rispetto a quello della Planimetria Catastale attraverso eliminazione e spostamento di pareti.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi non è conforme alla Planimetria Catastale in quanto sono state effettuate delle modifiche quali spostamenti ed eliminazioni di pareti per ampliare alcuni vani e rimpicciolirne altri. (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78)

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento Planimetria Catastale per renderla conforme allo stato dei luoghi. La pratica di aggiornamento Catastale va allegata alla Pratica CILA in sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vale quanto già espresso riguardo alla Conformità Edilizia. (normativa di riferimento: P.R.G.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Legge n. 122 del 30 luglio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati sottoposti all'attenzione del C.T.U. certificati di adeguamento dell'impianto termico ed elettrico alla normativa vigente (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- Revisione ed eventuale adeguamento degli impianti alla normativa vigente. Le certificazioni degli impianti vanno allegati alla CILA in sanatoria.: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

BENI IN BRINDISI VIA PROPERZIO 4, QUARTIERE COMMENDA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BRINDISI Via Properzio 4, quartiere Commenda, della superficie commerciale di **108,01** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'Abitazione in parola fa parte di un Corpo di Fabbrica costruito nel 1957 che ha sviluppo su 4 Piani fuori terra (Piano Rialzato, Primo, Secondo e Terzo Piano) ed 1 Piano Entro Terra. Tale Corpo di Fabbrica è costituito da n. 2 ingressi indipendenti, che configurano, pertanto, n. 2 Palazzine indipendenti con differenti numeri civici rispettivamente 2 e 4. L'Unità Immobiliare pignorata ed oggetto della presente è quella che si trova al Terzo Piano dell'ingresso identificato dal numero civico 4 di Via Properzio. Il Corpo di Fabbrica non è munito di ascensore ed il Vano Scala si presenta stretto e privo dello spazio adatto per poterlo installare. Si fa presente che l'attuale denominazione toponomastica pone il Corpo di Fabbrica in via Properzio (come da Atto di Pignoramento) ma la Visura Catastale riporta come identificazione della Strada Via De' Gracchi e la Planimetria Catastale redatta nel 1957 porta come identificazione della Strada 2° Parallela di Via Tor Pisana che è la stessa presente nel menzionato Progetto con Licenza d'Uso rilasciata dalla Prefettura di Brindisi il 20 Febbraio 1958 con n. 7712/4.

La Via Properzio è collocata nel cuore del quartiere Commenda , a circa 100 metri da Via Appia e a circa 200 mt da Viale Commenda, nonchè a circa 250 mt dal nuovo sottopasso della Stazione Centrale, a quasi 10 minuti dal Centro della città. La zona, inoltre, è riccamente fornita di tutte le categorie commerciali, nonchè banche e scuole raggiungibili a piedi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 772 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Via De' Gracchi n. 25, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita del 24/07/2000 rogato dal Notaio Dott. Benedetto Petrachi Repertorio n. 38854 - registrato in data

07/08/2000 al n. 2631-

Coerenze: L'Abitazione confina a Nord in parte con Vano Scala ed in parte con altro Subalterno, ad Est con affaccio su Via Properzio (identificata con Via De' Gracchi sulla visura e con 2° parallela Via Tor Pisana sulla Planimetria Catastale che è del 1957), a Sud con altra Abitazione confinante, ad Ovest con affaccio su Cortile interno.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.



Vista della Palazzina da Via Properzio angolo Via De' Gracchi



Vista dell'intera Via Properzio



Particolare della facciata della Palazzina al Terzo Piano



Particolare del Portone di Ingresso alla Palazzina dove vi è l'Abitazione



Altra vista dell'intera Via Properzio



Particolare dell'identificazione della Via Properzio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

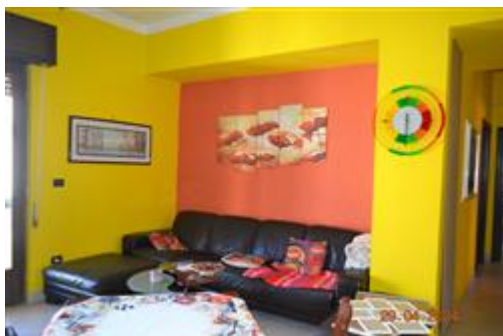
SERVIZI

cinema	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:		
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Abitazione in parola è ubicato al Terzo Piano senza ascensore e, benchè la scala sia abbastanza comoda, risulta faticoso dover percorrere tanti piani soprattutto se si deve portare la spesa. Esso si trova sul lato sinistro del pianerottolo, lasciandosi le scale alle spalle. Nel complesso l'Appartamento si presenta molto curato, anche nei minimi particolari, a partire dal fatto che ogni ambiente è caratterizzato da una diversa colorazione delle pareti. Rispetto alla Planimetria Castastale sono state fatte delle modifiche interne consistenti in spostamenti ed abbattimenti di pareti non portanti al fine rendere ancora più accogliente e personale l'intero assetto estetico.

Entrando dal Pianerottolo si accede ad un ampio Ingresso che funge da Salotto Open Space con affaccio sulla strada principale Via Properzio dal Balcone. Frontista al Soggiorno vi è la Cucina con annesso balconcino che affaccia su Cortile Interno. Dal Soggiorno si sviluppa un piccolo Corridoio di distribuzione che conduce alla prima Camera da Letto, in adiacenza al Soggiorno e con affaccio da finestra su Strada Principale, e sulla parte opposta a n. 2 Bagni ed alle altre 2 Camere da Letto di cui quella in fondo al Corridoio ha la superficie maggiore ed è adibita a Stanza Matrimoniale.



Ingresso - Salotto - Open Space



Cucina



Camera da Letto



Camera da Letto adiacente al Salotto



Camera da Letto Matrimoniale in fondo al Corridoio



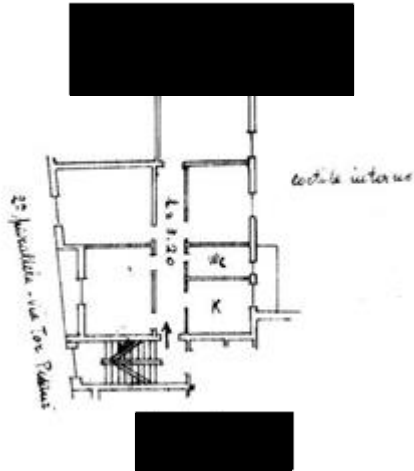
Corridoio

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	105,69	x	100 %	=	105,69
Balcone Principale	4,45	x	30 %	=	1,34
Balcone Secondario	3,30	x	30 %	=	0,99
Totale:	113,44				108,01



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/06/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Abitazione al Quarto Piano con 1 Bagno in Corpo di Fabbrica senza ascensore

Indirizzo: Via Livio Andronico, 2

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 862,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/06/2024

Fonte di informazione: Professione Casa

Descrizione: Abitazione con n. 2 Bagni al Piano Secondo in Corpo di Fabbrica senza ascensore

Indirizzo: Via Mecenate, 127

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/06/2024

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Abitazione al Piano Rialzato con n. 2 Bagni in Corpo di Fabbrica senza ascensore

Indirizzo: Viale Commenda

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.306,31 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/05/2023

Fonte di informazione: Atto Notarile di Compravendita

Descrizione: Abitazione al Piano Primo

Indirizzo: Via Livio Andronico n. 2/C

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 955,06 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/11/2023

Fonte di informazione: Atto Notarile di Compravendita

Descrizione: Civile Abitazione al Piano Terra

Indirizzo: Via Giovanni Boldini

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 571,43 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/09/2023

Fonte di informazione: Atto Notarile di Compravendita

Descrizione: Civile Abitazione al Piano Terzo

Indirizzo: Via Benvenuto Cellini

Superfici principali e secondarie: 172

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 581,40 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/06/2024

Fonte di informazione: Trovacasa
Descrizione: Abitazione al Piano Rialzato con n. 2 Bagni
Indirizzo: Via De Gracchi, 42a
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo: 135.000,00 pari a 1.038,46 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 25/06/2024
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
Descrizione: Abitazioni in Stabili di Fascia Media - Quotazioni di Appartamenti in Stabili di qualità nella media di zona (Valore Minimo 773€/mq - Valore Medio 844€/mq - Valore Massimo 916€/mq)
Indirizzo: Quartiere Commenda
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 84.400,00 pari a 844,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/06/2024
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
Descrizione: Abitazione di Tipo Economico in Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERE COMMENDA Codice di zona: C1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale (Valore Minimo 830€/mq - Valore Massimo 980€/mq)
Indirizzo: Quartiere Commenda
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/06/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Abitazione al Quarto Piano con n. 1 Bagno in Corpo di Fabbrica senza ascensore
Indirizzo: Via Liguria, 1
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente Immobiliare (31/05/2024)
Domanda: La domanda riguarda, nell'ultimo periodo, principalmente Abitazioni di piccola metratura ubicate nella Zona Centrale da ristrutturare o già ristrutturate.

Offerta: L'offerta riguarda, principalmente, Abitazioni Condominiali in zona Semi Periferica e Periferica.

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie dell'Abitazione è calcolata sulla base dello stato di fatto esistente. La valutazione tiene conto dei vari aspetti positivi intrinseci quali l'ariosità, la luminosità, la razionale distribuzione degli spazi e la zona di ubicazione che, essendo semicentrale offre la possibilità di raggiungere attività commerciali di prima necessità, tuttavia vi sono anche diversi aspetti negativi che mitigano la valutazione. Tra questi la presenza di infissi in legno ammalorati che andrebbero sostituiti con altri ad elevato rendimento termico è un aspetto parzialmente negativo, nel senso che vi si può porre rimedio con la sostituzione, ma l'aspetto negativo che pesa particolarmente nella stima è l'ubicazione al Terzo Piano senza ascensore in un contesto dove non è possibile prevederne l'installazione internamente per mancanza di spazi adatti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,02 x 900,00 = **97.218,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Eventuali vizi occulti	-19.443,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 77.774,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 77.774,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Criterio di stima utilizzato è quello cosiddetto di Comparazione diretta. La valutazione è fortemente prudentiale perchè tiene in considerazione sia il particolare periodo storico ed il contestuale rallentamento del Mercato Immobiliare con opportuni aggiustamenti in considerazione delle particolarità intrinseche dei beni pignorati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Brindisi, ed inoltre: 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	108,02	0,00	77.774,40	77.774,40
				77.774,40 €	77.774,40 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 3.888,72
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 12.084,15
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.801,53

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
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:	€. 61.801,53

data 03/08/2024

il tecnico incaricato
Ing. Tiziana Piro