

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n.107 RG Es. 2015

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Stefano SALES

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Giovanni CELLIE

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI BRINDISI N.716
ALBO DEI CTU TRIBUNALE DI BRINDISI N.1699
Studio: Via T.so Campanella, 34 - 72017 OSTUNI (BR)
Tel/fax 0831 301758 – cell +39 339 457 8109
giovanni.cellie@gmail.com – cellie.giovanni@ingpec.eu

Della presente Relazione Tecnica di Perizia Giudiziale
fanno parte gli Allegati dal n.1 al n.6.

SOMMARIO

SOMMARIO	2
PREMESSA	3
LOTTO 1 – LOCALE COMMERCIALE	4
SITO IN BRINDISI, QUARTIERE COMMENDA, ALLA VIA ROMAGNA NN.60-62-64, PIANO TERRA.....	4
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	4
1.1 Descrizione sintetica	4
1.2 Identificazione catastale.....	4
1.3 Coerenze:	4
2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	4
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	5
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	5
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
5.1. Attuale proprietario	6
5.2. Precedenti proprietari	7
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	7
6.1. Pratiche edilizie.....	7
6.2. Situazione urbanistica.....	8
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	9
7.1. Conformità edilizia	9
7.2. Conformità catastale.....	9
7.3. Conformità urbanistica.....	9
7.4. Corrispondenza dati catastali/atto.....	9
8. DESCRIZIONE ANALITICA	9
8.1 Descrizione della zona	9
8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile.....	10
8.3 Consistenza.....	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	12
9.1 Metodologia estimativa	12
9.2 Sviluppo valutazione.....	14
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	17

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano SALES nell'udienza del 22/06/2016 ha nominato CTU nella procedura esecutiva sopra indicata lo scrivente ing. Giovanni CELLIE, che in pari data ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito.

Dall'esame dell'atto di pignoramento il creditore procedente ha sottoposto ad espropriazione forzata, in danno del sig. [REDACTED]

:

*"Locale commerciale in Brindisi, avente l'accesso da Via Romagna numeri 60 (sessanta), 62 (sessantadue) e 64 (sessantaquattro), al piano terra, composto da un unico ambiente della consistenza catastale di 114 (centoquattordici) metri quadrati, confinante con Via Romagna, con proprie [REDACTED] [REDACTED] to e censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi (BR) al foglio 54, particella 1209, sub.1, via Romagna n.60 n.62 n.64, piano T, categoria C/1, zona censuaria 1, classe 8, consistenza mq 157, superficie catastale totale mq 170, rendita euro 3.421,73.**"*

Ai fini dell'espletamento dell'incarico in questione ed in particolare per effettuare il rilievo tecnico presso il bene immobile pignorato, lo scrivente CTU si è avvalso della collaborazione di un coadiutore. Inoltre, per effettuare gli accessi ai Pubblici Uffici quali la cancelleria del Tribunale di Brindisi, l'Agenzia del Territorio di Brindisi, l'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi, lo scrivente si è avvalso dell'uso del mezzo proprio.

Per rispondere ai quesiti formulati relativamente all'immobile pignorato, oltre che per formulare le valutazioni di carattere tecnico ed economico richieste, lo scrivente ha espletato sullo stesso immobile i rilievi del caso e quant'altro necessario per accertarne la posizione ipotecaria, amministrativa presso l'Ufficio Tecnico Comunale e catastale presso l'Agenzia del Territorio, di cui si espongono di seguito i risultati.

Preliminarmente lo scrivente ha eseguito il controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc, verificando l'esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare. Concluse le indagini preliminari di cui al quesito n.1, ed in base alla natura e consistenza dell'unità immobiliare pignorata, è possibile definire il seguente lotto di vendita.

LOTTO 1 – LOCALE COMMERCIALE

SITO IN BRINDISI, QUARTIERE COMMENDA, ALLA VIA ROMAGNA NN.60-62-64, PIANO TERRA.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Descrizione sintetica

Piena proprietà del locale commerciale sito in Brindisi al piano terra di un fabbricato condominiale, con ingresso dalla Via Romagna n.62, avente superficie lorda pari a 169,80 mq e superficie utile di 155,38 mq, e quindi per una **superficie commerciale dello stesso immobile pari a 169,80 mq**, ai sensi del DPR 138/98 (*si vedano [l'Allegato n.1: Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)*).

1.2 Identificazione catastale

- **foglio 54, particella 1209, sub.1 del catasto fabbricati**, categoria C/1, classe 8, consistenza 157,00 mq, superficie catastale 170,00 mq, rendita € 3.421,73, indirizzo catastale Via Romagna n.60 n.62 n.64, piano T, dati derivanti da Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011, intestato a

1.3 Coerenze:

Il locale commerciale confina a nord/est con Via Romagna, da cui avviene l'accesso, a nord/ovest con p.lla 1261, a sud/ovest con p.lla 1270 e p.lla 1245, a sud/est in parte con vano scala condominiale per l'accesso agli appartamenti ai piani superiori della stessa p.lla 1209 ed in parte con altra unità immobiliare al piano terra della stessa p.lla 1209, salvo altri.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il locale commerciale è in possesso e nella piena disponibilità del proprietario sig.

Come accertato al momento del sopralluogo, espletato in data 31/08/2016, ed a tutt'oggi, lo stesso immobile risulta occupato dall'Associazione sportiva e ricreativa

per lo svolgimento della propria attività di "*organizzazioni con fini culturali e ricreativi*", in virtù di contratto di locazione commerciale, redatto in data 06/07/2012,

registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brindisi in data 10/07/2012 al n.3497 – serie 3. Detto contratto è stato stipulato per la durata di sei anni, con inizio dal 16/07/2012 e termine al 15/07/2018¹, per un corrispettivo annuo stabilito in € 9.600,00 (euro novemilaseicento/00) da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 800,00 (euro ottocento/00) (*si veda [l'Allegato n.4: Copia fotostatica del contratto di locazione commerciale redatto in data 06/07/2012](#)*).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame del certificato notarile agli atti della presente Procedura Esecutiva risulta quanto appresso:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brindisi in data 27/11/2006, al n.26895 del registro generale ed al n.4787 del registro particolare, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, per atto del notaio Roberto BRACCIO del 14/11/2006, repertorio n.16121/5528, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in Roma, cf 00651990582, contro

Importo ipoteca: € 312.000,00.

Importo capitale: € 156.000,00.

durata: 15 anni.

Spese di cancellazione relativamente all'immobile interessato pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria;

¹ successivamente a tale data il contratto si rinnoverà tacitamente per un uguale periodo salvo disdetta del conduttore da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza contrattuale. Alla prima scadenza contrattuale resta salvo il diritto del locatore di esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi di cui all'art. 29 della L.392/78. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente, in qualsiasi momento, ai sensi dell'art.27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi 3 (tre) da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata A.R.

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento immobiliare** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brindisi in data 23/03/2015, repertorio n.1337, trascritto a Brindisi in data 15/04/2015 al n.4814 registro generale ed al n.3820 registro particolare, a favore di VELA OBG

Detto pignoramento grava sulla piena proprietà dell'immobile.

Spese di cancellazione relativamente all'immobile interessato ammontano ad € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per
tassa ipotecaria.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il locale commerciale di cui al presente LOTTO 1 appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto è assoggettato in quota proporzionale alle spese condominiali per la gestione ordinaria e straordinaria dello stesso immobile.

Al riguardo non risultano noti gli importi inerenti le suddette spese condominiali, che all'attualità, così come dichiarato dal proprietario dell'immobile, risultano gestite direttamente tra i condomini stante l'inesistenza di un amministratore di condominio.

Con riferimento alle spese fisse annue da sostenere sulla proprietà dello stesso immobile di cui al presente LOTTO 1 occorre segnalare le eventuali tasse come ad es. l'IMU, TASI, TARI, se dovute, da calcolare in relazione ai valori catastali e reali, oltre ai parametri propri del Comune di appartenenza.

Infine, non si sono riscontrate dotazioni condominiali particolari oltre alle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 CC.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dall'esame del certificato notarile agli atti della presente Procedura Esecutiva risulta quanto appresso:

per la nuda proprietà dell'intero immobile, in virtù di atto di divisione per notaio IANARO Vincenzo, stipulato il 18/04/1996, repertorio n.2481, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brindisi il 09/05/1996 al n.5155 registro generale ed al n.4139 registro particolare, contro

quest'ultimo titolare della piena proprietà come da denuncia di successione, Ufficio del Registro di Brindisi del 10/10/1983, volume 290, denuncia n.96, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Brindisi il 18/07/1992 al n.11972 registro generale ed al n.10402 registro particolare.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1. Pratiche edilizie

In data 25/07/2016 lo scrivente ha depositato a mezzo pec all'Ufficio Protocollo del Comune di Brindisi apposita istanza per l'accesso agli atti amministrativi inerenti l'immobile oggetto della presente relazione di perizia. All'esito di tale indagine è emerso quanto segue:

- **Licenze edilizie rilasciate dal Comune di Brindisi in data 29/12/1959 ed in data 28/12/1962** inerenti la realizzazione dell'intero fabbricato condominiale in Brindisi alla Via Romagna, angolo Via Liguria, di cui fa parte il locale commerciale oggetto di perizia;
- **Permesso di Costruire in sanatoria n.144/10 del 29/04/2010**, relativo all'esecuzione dei lavori edili per *"Accertamento di Conformità di un locale commerciale al piano terra per avvenuta esecuzione di opere interne in Via Romagna 60/62/64, fg.54, p.lla 1209 sub.1"* a cui ha fatto seguito il rilascio da parte del Dirigente dell'UTC di Brindisi del Certificato di Agibilità prot. UTC/Rip. UAT n.9177 del 27/09/2010.

(si veda l'[Allegato n.5: Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Brindisi](#)).

6.2. Situazione urbanistica

- **PRG – Piano Regolatore Generale** vigente, il fabbricato condominiale a cui appartiene il locale commerciale di cui al presente LOTTO 1 ricade in "Zona Omogenea B2 – COMPLETAMENTO PdZ e/o SUE APPROVATI".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento a detta zona, la NTA del PRG al Titolo IV – Norme per zone, riporta quanto segue:

"2) Nelle aree classificate B2 l'attività edilizia è subordinata a pianificazione particolareggiata solo quando:

- *Amministrazione comunale, in sede di programma pluriennale d'attuazione, ne stabilisca l'obbligo e ne promuova l'attività correlativa;*
- *per le edificazioni e riedificazioni che superino la soglia di mc 3.000 e interessino un'area superiore a mq 1.000.*

Tali limiti devono essere valutati anche in relazione ad altre precedenti e contemporanee richieste di concessione edilizia oggettivamente o soggettivamente collegate.

Nelle aree delimitate nell'elaborato grafico allegato alla delibera C.C. n.250 del 30/11/1982 e secondo le determinazioni deliberate nello stesso atto consiliare, il rilascio delle concessioni edilizie a titolo oneroso è subordinato alla redazione ed approvazione di piani di recupero di cui alla legge n.457/78, estesi ad una o più maglie di P.R.G. costituenti comparto di minimo intervento di cui all'art.51 della l.r. n.56/80.

3) Nell'ambito di isolati compresi in zona B2 per i quali il piano non preveda particolari modificazioni dello stato di fatto né subordinazione degli interventi edilizi a pianificazione particolareggiata esecutiva, è consentito di procedere a compensazioni della densità fondiaria (verifica della densità fondiaria media riferita alla somma delle superfici nette edificabili di due e più lotti) che si rendano utili o necessarie al fine di sistemare allineamenti di gronda e facciata lungo le strade e gli spazi pubblici, ovvero al fine di migliorare la igienicità degli spazi interni all'isolato.

Dette compensazioni potranno avvenire:

- *mediante presentazione contemporanea dei progetti di demolizione e nuova costruzione, sottoscritti congiuntamente dai proprietari degli immobili interessati;*
- *mediante intervento dell'Amministrazione comunale, la quale potrà procedere all'acquisto di edifici o parti di edificio da demolire e al conguaglio delle volumetrie in sede di concessione per realizzare i fini sopra descritti.*

4) Nelle zone classificate B1, B2 e B3, con esclusione delle zone Mattonelle (compresa tra le vie: corso Roma, corso Garibaldi, via del Mare, via Porta Lecce e via Conserva) e S.Pietro degli Schiavoni (compresa tra le vie: De Leo, De Dominicis, Tarantini, Duomo, Casimiro, Santi, Palma, Della Maddalena, Largo Concordia, Marco Pacuvio e Piazza Dante Alighieri), nonché con l'esclusione delle aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 167/62 del Quartiere CEP e delle aree comprese in piani di lottizzazione già approvati dal Consiglio Comunale, ed infine per il Rione Casale, limitatamente alla zona classificata "attuali rade" dal vigente P. di F., sono ammesse sopraelevazioni, nel rispetto della normativa edilizia prevista per le singole zone per un solo piano degli edifici esistenti e costituiti dal solo piano terreno, con superficie utile (Su) pari a quella del piano terreno sottostante e comunque con indice di fabbricabilità non superiore a 6 mc/mq e con destinazione esclusiva a residenza.

In questi casi il volume del piano terreno viene conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di mt. 3,20 che il concessionario si impegna a non modificare, costituendo una servitù a favore del Comune del sottostante edificio da sopraelevare.

La relativa concessione edilizia è subordinata alla individuazione di tali immobili come "zona di recupero" in cui è ammesso l'intervento diretto ai sensi dell'art.2, della legge 475."

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

7.1. Conformità edilizia

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi, come rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo tecnico espletato in data 31/08/2016, con l'elaborato grafico relativo all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dall'UTC di Brindisi, ovvero il PdC n.144/10 rilasciato in data 29/04/2010, si evince la conformità edilizia dell'immobile (*si vedano [l'Allegato n.1: Elaborati grafici - rif. Tav.3](#) e [l'Allegato n.5: Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Brindisi](#)*).

7.2. Conformità catastale

Nessuna difformità

7.3. Conformità urbanistica

Nessuna difformità.

7.4. Corrispondenza dati catastali/atto

Nessuna difformità.

8. DESCRIZIONE ANALITICA

8.1 Descrizione della zona

Il locale commerciale oggetto di perizia è ubicato nell'ambito urbano del Comune di Brindisi, capoluogo di provincia della regione Puglia, avente popolazione residente di circa 89.846 abitanti. Detto comune, è posto a nord/est rispetto al proprio territorio provinciale, in posizione prospiciente il versante adriatico della stessa regione. In particolare, esso confina con i Comuni di San Pietro Vernotico, Cellino San Marco, San Donaci, Mesagne, Latiano, San Vito dei Normanni e Carovigno, tutti appartenenti al proprio territorio provinciale. L'intero territorio comunale presenta morfologia pianeggiante e rientra nella Piana di Brindisi, caratterizzandosi per l'elevata vocazione agricola dei suoi terreni. Si trova nella parte nord-orientale della pianura salentina, a circa 40 km dalla Valle d'Itria e quindi dalle prime propaggini delle basse Murge.

In particolare l'immobile è posto al piano terra di un fabbricato condominiale ubicato nel quartiere "Commenda" di Brindisi, alla Via Romagna ai civici 60-62-64, ovvero in una zona residenziale semicentrale della città, ad sud rispetto al centro principale dell'ambito urbano. Trattasi di una zona dotata dei principali servizi pubblici, opere

infrastrutturali varie e negozi di vario genere, con traffico scorrevole (*si veda l'Allegato n.1: Elaborati grafici – rif. Tavv. 1 - 2*).

Collegamenti:

- aeroporto distante 5,00 km circa	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autobus a livello extraurbano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- autostrada distante 121,00 Km circa (A14-Bari)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- ferrovia distante 2,00 km circa	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- filobus	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- metropolitana	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- porto distante 2,50 km circa	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- superstrada distante 5,50 Km (SS379 BA-BR-LE)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- tram	non presente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile

Il locale commerciale di che trattasi è ubicato al piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, di cui il piano terra adibito ad attività commerciali ed i piani superiori adibiti a civili abitazioni. L'edificio nel suo complesso è costituito da un sistema strutturale intelaiato con pilastri e travi in cemento armato e con sistema di orizzontamento a mezzo di solai piani in latero cemento. Le chiusure verticali esterne dell'edificio sono costituite da murature del tipo in tufo e/o blocchi di cemento. I paramenti murari all'esterno del fabbricato sono intonacati a civile e

tinteggiati in parte di colore giallo ocra con fasce marcapiano tinteggiate di colore arancio, la sola porzione di paramento inerente il piano terra risulta rivestita a mezzo di lastre in materiale lapideo tipo travertino.

Il locale, avente altezza netta interna pari a 4,12 m, presenta superficie lorda complessiva pari a 169,80 mq e superficie utile complessiva di 155,38 mq (*si veda l'Allegato n.1: Elaborati grafici – rif. Tav. 3*). Le finiture interne sono le seguenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle quadrate in materiale ceramico (formato 50 cm x 50 cm circa) di colore grigio chiaro venato, disposte a 45°, con sistema di battiscopa in analogo materiale. I paramenti murari sono intonacati a civile e tinteggiati di colore beige, mentre le superfici esterne dei pilastri e delle travi a vista risultano tinteggiati di colore rosso. La superficie d'intradosso del solaio piano è anch'essa intonacata a civile e tinteggiata di colore bianco. Il locale igienico, ubicato in posizione angolare sulla parete di fondo a sud/est del locale, presenta altezza netta interna pari a 2,20 m. Detto vano presenta la medesima pavimentazione del resto del locale, mentre i paramenti murari sono rivestiti per un'altezza di circa 2,00 m dal piano di calpestio con piastrelle rettangolari in materiale ceramico (formato 20 cm x 25 cm circa), disposte a fasce ortogonali. In detto vano sono presenti gli elementi sanitari quali un lavabo ed un vaso con cassetta di scarico esterna, tutti in vetrochina di colore bianco. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio. La porta interna per l'accesso al locale igienico è del tipo un'anta in legno tamburato di colore marrone, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglia del tipo in ottone. All'interno dello stesso vano tra l'antibagno e la parte retrostante in cui è collocato il vaso, è presente una porta di separazione del tipo a "soffietto" in materiale plastico di colore bianco. Il locale igienico, sprovvisto di finestra per l'areazione naturale, è dotato di sistema di areazione forzata.

La porzione di paramento murario interno all'immobile, ubicata in prossimità della vetrina del locale contraddistinta dal civico 64, allo stato risulta attrezzata per le attività di lavaggio stoviglie e preparazione di cibi e bevande attraverso la realizzazione di un bancone in muratura a varie altezze, rivestito nella parte superiore a mezzo di lastre in materiale lapideo tipo travertino lucidate per le facce a vista, ed antistante bancone bar, il tutto funzionale all'attività ricreativa attualmente in essere all'interno del locale.

L'immobile è dotato di n.3 ampie vetrine su via Romagna, realizzate con serramenti aventi telaio in alluminio anticorrosivo di colore nero e pannelli centrali in vetro, dotate di ulteriore serramento esterno del tipo avvolgibile in ferro zincato, tinteggiato di colore grigio.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, l'immobile è dotato di:

- impianto elettrico in parte fuoritraccia con canaline in pvc colore bianco ed interruttori e prese con placchette in metallo di colore argento, dotato di quadro elettrico con linee differenziate, ubicato in prossimità della vetrina adiacente l'accesso al locale;
- luci di emergenza;
- impianto televisivo e telefonico;
- impianto di videosorveglianza;
- impianto di areazione forzata nel locale igienico;
- sistema di aspirazione forzata;
- scaldacqua elettrico per gli usi sanitari;
- impianto idrico fognante collegato alla pubblica rete cittadine;
- impianto di climatizzazione caldo/freddo con macchina motocondensante allocata in aderenza alla facciata esterna dell'immobile prospiciente la pubblica Via Romagna.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo, nonché documentato fotograficamente, detto locale commerciale si trova in buono stato di conservazione (*si veda l'Allegato n.2: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*).

8.3 Consistenza

Per la determinazione della consistenza del locale commerciale sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*;
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*.

Descrizione	Consistenza reale [mq]	Coefficiente di confronto superfici accessorie [%]	Superficie Commerciale [mq]
Locale commerciale	169,80	100%	169,80
Totale:	169,80		169,80

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

9.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'unità immobiliare pignorata, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** della stessa, si può ora

passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.

Il bene immobile oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima; Precisando che tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.. Tra le **condizioni estrinseche o esterne** del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno.

2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;

3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato dello stesso

immobile, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente LOTTO 1.

9.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per il bene oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** il locale commerciale è posto al piano terra di un fabbricato sito nel quartiere "Commenda" di Brindisi, con accesso dalla Via Romagna 60, ovvero in zona residenziale semicentrale della città, a sud rispetto al centro principale dell'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** "Zona Omogenea B2 – COMPLETAMENTO PdZ e/o SUE APPROVATI", ai sensi del vigente PRG del Comune di Brindisi;
- **Vetustà:** l'immobile appartiene ad un edificio edificato nei primi anni '60, ovvero avente circa 55 anni di vita utile, tuttavia il locale in questione è stato oggetto di recente intervento di ristrutturazione e modifiche interne, realizzato nell'anno 2010;
- **Stato di conservazione generale:** buono;
- **Finiture:** di tipo ordinario ed in buono stato di conservazione;
- **Impianti tecnologici:** il locale commerciale è dotato di impianto elettrico, luci di emergenza, televisivo, telefonico, di videosorveglianza, di areazione forzata nel locale igienico, di aspirazione forzata, di climatizzazione ed idrico fognante;
- **Allacci ai pubblici servizi:** l'immobile risulta allacciato all'impianto idrico, fognante, elettrico, televisivo e telefonico;
- **Barriere architettoniche:** parzialmente presenti in quanto sebbene l'immobile sia ubicato interamente al piano terra, lo stesso è accessibile dal marciapiede pubblico attraverso il superamento di un gradino alto circa 15 cm, allo stato sprovvisto di idonea rampa fruibile da parte di portatori di handicap su carrozzina. Inoltre l'immobile non è dotato di idoneo locale igienico fruibile da parte dei portatori di handicap. Tuttavia lo stesso immobile risulta adattabile alla vigente normativa in materia.

Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico dei beni** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare (agenzie immobiliari e professionisti tecnici locali) per via sintetica alcuni dati, operando sulla base di compravendite recenti di beni simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- L'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- L'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- L'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Nota: *Con riferimento alle argomentazioni poc'anzi esposte, ai fini della ricerca di mercato, si ritiene che l'immobile possa essere correttamente stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato inerente l'uso commerciale.*

Premesso quanto innanzi, considerato che l'immobile oggetto di stima per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizio - architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, lo scrivente ai fini dell'individuazione del Valore Ordinario di Mercato, ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, per poi confrontarli con quelli analoghi desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale.

Ciò detto, dalla consultazione dei dati pubblicati sul predetto sito internet, è emerso che in tale zona con riferimento alla tipologia di NEGOZIO, per uno stato di conservazione NORMALE, il valore minimo è pari ad € 1.250,00 per metro quadrato di superficie lorda, ed il valore massimo è pari ad € 1.600,00 per metro quadrato di superficie lorda, ovvero per un valore medio pari ad € 1.425,00 (*si veda [l'Allegato n.6: Quotazioni OMI, Brindisi - quartiere Commenda, destinazione commerciale, Anno 2016, Semestre 1](#)*).

Inoltre, dall'indagine di mercato svolta direttamente in loco attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti operanti nel medesimo settore sono emersi valori in linea con il valore poc'anzi determinato con i dati desumibili dall'OMI, che pertanto si ritiene di poter congruamente adottare ai fini dei successivi calcoli per la

determinazione del valore di stima dell'immobile.

Considerando quindi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ordinarietà del bene oggetto della presente valutazione di stima, a parere dello scrivente il predetto valore ordinario unitario può ritenersi coincidente con il **valore venale unitario dell'immobile, ovvero pari ad €/mq 1.425,00**. A tale riguardo, infatti, si ritiene che si possa compensare la condizione relativa al buono stato di conservazione del locale con la vetustà dello stesso, che come già detto appartiene ad un edificio che ha già maturato circa 55 anni di vita utile.

Tanto premesso **il più probabile valore di stima del presente LOTTO 1**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 1.425,00, e la superficie totale commerciale di 169,80 mq, risulterà quindi pari a:

$$V = \text{€/mq} 1.425,00 \times \text{mq} 169,80 = \text{€} 241.965,00$$

Per la valutazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 1, come richiesto dal quesito n°2, occorre applicare un abbattimento forfettario pari al 15% del valore di stima innanzi determinato, 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 insolute.

Il più probabile Valore di Vendita Giudiziaria del presente LOTTO 1 risulterà quindi pari a:

PIENA PROPRIETÀ DEL LOCALE COMMERCIALE SITO IN BRINDISI, QUARTIERE COMMENDA, ALLA VIA ROMAGNA 60-62-64, PIANO TERRA, CENSITO IN NCEU AL FOGLIO 54, P.LLA 1209, SUB.1, CAT. C/1, CLASSE 8, CONSISTENZA 157,00 MQ, RENDITA € 3.421,73.

$$V = \text{€} 241.965,00 \times 0,85 = \text{€} 205.670,25$$

Che si ritiene di poter arrotondare a

$$\mathbf{V = \text{€} 206.000,00}$$

(euro duecentoseimila/00)

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brindisi, 22/01/2017

In fede

Ing. Giovanni CELLIE

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n.1: Elaborati grafici;

Allegato n.2: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;

Allegato n.3: Atti catastali;

Allegato n.4: Copia fotostatica del contratto di locazione commerciale redatto in data 06/07/2012;

Allegato n.5: Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Brindisi;

Allegato n.6: Quotazioni OMI, Brindisi - quartiere Commenda, destinazione commerciale, Anno 2016, Semestre 1.