



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

70/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CHEBANCA S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan Natali

CUSTODE:

Avv. Marina Cito

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Carlo Deleo

CF:DLECRL69M14G811W

con studio in OSTUNI (BR) Corso V. Emanuele II, 15

telefono: 03407055184

email: deleocarlo@hotmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BRINDISI Via Cappuccini 272, quartiere Cappuccini, della superficie commerciale di **119,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terzo di un Fabbricato "A" appartenente ad un complesso edilizio di maggiore consistenza (inizio lavori ed il 1990) denominato "Beton Salento 272". Il fabbricato "A" si sviluppa su 5 piani fuori terra più Attico ed uno interrato destinato ad autorimessa. Il complesso ospitante è posto in zona urbana semicentrale, in prossimità del Parco comunale Braico; in adiacenza dell'arteria urbana via Cappuccini è confinato tra aree comunali destinate ad attrezzature di quartiere, ad oggi aree a verde. L'entrata al complesso residenziale avviene dal civico n. 272 di Via Cappuccini e l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene dal corpo scala (A). Ha un'altezza d'interpiano di 2,70ml. Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo e non appaiano situazioni a visu che necessitano opere di risanamento o di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 23 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPPUCCINI n. 198 Scala A Interno 10 Piano 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord-ovest con Sub 28 e Corpo Scala A; Sud-ovest affaccio su area condominiale Rampa box; Sud-est affaccio su cortile Int. 1/A PT; Sud-ovest affaccio su area esterna Int. 1/A PT

Coerenze: Rampa condominiale d'accesso, terrapieno su P.Ila 917altra proprietà, centrale idrica condominiale, Box Int.2 Sub 251.

A.1 box singolo, composto da vano unico, identificato con il numero 142.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 23 sub. 142 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPPUCCINI n. 198 Interno 1 Piano S1, piano: Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Schema sintetico descrittivo del Lotto n.1:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare residenziale ubicata in Brindisi alla Via Cappuccini, 272 al piano 3°. Dalla superficie coperta di circa 143mq di cui circa 14mq di superfici esterne, ha una superficie interna lorda (SIL) di circa 98mq complessivi; si compone di Ingresso/Soggiorno, due vani, cucina abitabile, bagno, Wc e disimpegno. Confina a Nord-ovest con Sub 28 e Corpo Scala A; Sud-ovest affaccio su area condominiale Rampa box; Sud-est affaccio su cortile Int. 1/A PT; Sud-ovest affaccio su area esterna Int. 1/A PT. E' riportato nel C.F. del Comune di Brindisi al foglio 51, p.Ila 23, sub 27. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'unità immobiliare, catastalmente A/3, allo stato di fatto rilevato risulta climatizzata e da completare nelle rifiniture elettriche/illuminazione e dell'installazione delle porte interne mancanti; vi è concessione edilizia in sanatoria n.1369/16; ricade in zona Bd2 Zona di Completamento del PRG_di Brindisi. Alla stessa è parte pertinenziale un box auto dalla superficie utile di circa 14mq posto al piano interrato identificato catastalmente con Fg.51 P.Ila 23 Subalterno 142 .

PREZZO BASE euro €. 123.490,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,19 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,39 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.284,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.763,20
Data della valutazione:	27/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero e non in uso; si è riscontrato il distacco dalle utenze elettrica e gas; la fornitura idrica, legata all'intero fabbricato è risultata attiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'attuale identificativo catastale foglio 51 particella 23 individua l'intero fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare staggita. Esso è stato realizzato sull'area delle particelle originarie identificate al catasto con foglio 51, particelle: 22, 23, 117, 174, 118, 182. Il subalterno 27 dell'immobile in perizia proviene dalla prima costituzione catastale in A/3 del 1991.

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 03/10/2018 a firma di Notaio CORRADO GIANANDREA DI BRINDISI ai nn. 16555/13988 di repertorio, registrata il 05/10/2018 a RRII di Brindisi ai nn. RG1626 / RP2075 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario .

Importo ipoteca: 339.000,00 .

Importo capitale: 226.000,00 .

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 29/05/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 1251 di repertorio, trascritta il 23/06/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG12095 / RP9889 , a favore di *** DATO OSCURATO ***., contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobiliare

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:	€. 559,72
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.726,80
Millesimi condominiali: Tab A: 9,85; Tab A1: 12,29; Tab B:10,012; Tab E: 611,413; Tab C:6,064; Tab 7PU:1	

Ulteriori avvertenze:

Alle spese ordinarie annue pari a € 559,72 va sommata la cifra di € 47,85 per preventivo fornitura idrica; totalizzano € 607,57/anno. Alla consegna della presente perizia vanno aggiornati i valori di spesa pendenti per l'annualità 2024 non pervenuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedente proprietario a Ferrari Elia è la Società Beton Salento Spa - Ugento (LE), loc. Curisciate . P.iva 00403630759 quale costruttore del complesso residenziale ed acquirente del terreno origine.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2018), con atto stipulato il 03/10/2018 a firma di Notaio CORRADO GIANANDREA DI BRINDISI ai nn. 16554/13987 di repertorio, trascritto il 05/10/2018 a RRII di Brindisi ai nn. RG16025 / RP12289

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/2006 fino al 09/01/2018), con atto stipulato il 25/09/2006 a firma di PETRACHI BENEDETTO Sede BRINDISI ai nn. Rep. n. 67260/15857 di repertorio, trascritto il 06/10/2006 a Reparto PI di BRINDISI ai nn. Rp 15090/ RG 21834

*** DATO OSCURATO ***per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 09/01/2018 fino al 03/10/2018), registrato il 21/02/2018 a UURR Brindisi ai nn. Vol.88888 n.7673, trascritto il 26/02/2018 a Reparto PI di BRINDISI ai nn. RP2200 / RG 2839

*** DATO OSCURATO ***per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 09/01/2018 fino al 03/10/2018), registrato il 06/02/2018 a Brindisi ai nn. Vol.88888 n.7673, trascritto il 26/02/2018 a Reparto PI di BRINDISI ai nn. 2200.1/2018

*** DATO OSCURATO ***per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 09/01/2018 fino al 03/10/2018), registrato il 06/02/2018 a Brindisi ai nn. Vol.88888 n.7673, trascritto il 26/02/2018 a Reparto PI di BRINDISI ai nn. 2200.1/2018

*** DATO OSCURATO ***per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 09/01/2018 fino al 03/10/2018), registrato il 06/02/2018 a Brindisi ai nn. Vol.88888 n.7673, trascritto il 26/02/2018 a Reparto PI di BRINDISI ai nn. 2200.1/2018

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 27 fa parte di un complesso edilizio (identificato al NCEU al Fg 51 P.IIa 23 la cui costruzione ha avuto inizio il 16/12/1988 per il quale è stata rilasciata prima C.E. n.1050/21 del marzo 1988 e successive concessioni per variante in corso d'opera CE 6897/172 di dicembre 1988 e CE 1417/67 di aprile 1991) per l'unità in studio è maturata una concessione edilizia in sanatoria n.1369/16 a seguito di pratica di condono edilizio L. 725/94 richiesta dal coniuge di precedente proprietario *** DATO OSCURATO ***. Dai fascicoli del fabbricato consultati presso l'archivio comunale non si è evinta la richiesta/rilascio del certificato di agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di concessione edilizia **N. 3**, intestata a Beton Salento Spa - P iva 00403630759 - Ugento (LE) Località Curisciate, per lavori di Costruzione di alloggi di edilizia economica convenzionata di Brindisi al rione Cappuccini, presentata il 26/03/1986 con il n. Prot. n. 24842 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B"

Domanda di concessione edilizia **N. 7**, intestata *** DATO OSCURATO *** per lavori di Variante al Progetto di un complesso edilizio alla via Cappuccini - Brindisi, presentata il 02/02/1987 con il n. Prot. n. 9098 di protocollo, rilasciata il 03/03/1988 con il n. 1050/21 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B".

Diversa distribuzione dei corpi di fabbrica; maggiore numero piani fuori terra: corpi di fabbrica ad otto piani e scantinato. Scantinato a ferro di cavallo e sua copertura, non sovrastata dai fabbricati, da adibire a area condominiale attrezzata per bambini. Tra i fabbricati ampio parcheggio.

Domanda di concessione edilizia **N. 31**, intestata *** DATO OSCURATO *** , per lavori di in variante di un Complesso edilizio alla Via Cappuccini - Costruzione Civile , presentata il 17/05/1988 con il n. Prot. n. 36327 di protocollo, rilasciata il 14/12/1988 con il n. 6897/172 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B".

Diversa distribuzione scantinati ed aggiunta di un ulteriore piano abitativo; alloggi passano da 68 ad 80 I box passano da 69 a 73 con aggiunta centrale idrica di 4 vani.

Inizio lavori Fabbricati "A" e "B" **N. 15116**, intestata *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Complesso edilizio alla Via Cappuccini – Costruzione Civile , presentata il 16/12/1988 con il n. Prot. n. 15116 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B"

Domanda di concessione edilizia **N. 13**, intestata *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante dei fabbricati A-B e C del Progetto del Complesso edilizio alla Via Cappuccini, presentata il 17/05/1988 con il n. Prot. n. 36327 di protocollo, rilasciata il 14/12/1988 con il n. 6897/172 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B".

Diversa sistemazione dell'attico

Domanda di rinnova concessione edilizia **N. 19380**, intestata *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rinnovo concessione Edilizia n. 1050/21 del 03/03/88 Fabbricati A B e C, presentata il 07/03/1991 con il n. Prot. n. 19380 di protocollo, rilasciata il 13/04/1991 con il n. 1417/67 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B".

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. **1369**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Ampliamento mediante la chiusura di un balcone con vetrata, presentata il 30/09/1995 con il n. 23985 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 51 P.IIa 23 subalterno 27

Concessione edilizia in sanatoria (Art.39 L.724/94) N. **1369/16**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Ampliamento mediante la chiusura di un balcone con vetrata, rilasciata il 03/03/2000 con il n. 1369/16 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 51 P.IIa 23 subalterno 27

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Delibera CC_33_1999 e Adeguamento _PRG_ alla lr_56_80_delib_adoz_CC_94_2001, l'immobile ricade in zona B2 di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona omogenea B dal carattere prevalentemente residenziale. In esse, oltre alla residenza, sono ammesse tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibili quali negozi, pubblici esercizi, uffici, alberghi, luoghi di spettacolo e ritrovo, attività artigianali e di servizio. Le attività produttive esistenti in zona residenziale possono essere mantenute, ristrutturate, ampliate nel rispetto delle speciali norme di zona, purchè non nocive e non moleste e comunque non incompatibili col carattere residenziale delle zone stesse. In particolare per la Zona B2 (Art. 45 NTA) è previsto che l'attività edilizia è subordinata a pianificazione particolareggiata quando l'Amministrazione comunale ne stabilisca l'obbligo e ne promuova l'attività correlativa o nei casi di edificazioni e riedificazioni che superino la soglia di mc 3.000 e interessino un'area superiore a mq 1.000. Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'Art. 45 delle NTA del Prg posto in allegato alla presente relazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare ha visto una prima determinazione con il progetto definitivo assentito dalla C.E. 1417/67 del 1991 e prima costituzione catastale del 1991; successivamente, in data 23/03/1995 risulta essere stata variata catastalmente per ampliamento e tale planimetria ad oggi è quella corrente e che ha corrispondenza con lo stato di fatto rilevato. Incongruenze sono state riscontrate nella planimetria legata alla pratica di sanatoria (Art.39 L.724/94) in atti comunali dal 01/05/1996 che non rispecchia le geometrie e superfici rilevate in situ che sono comunque discordanti rispetto la planimetria del progetto assentito e della planimetria catastale richiamata. Per Art.34-bis comma 2-bis del Dpr 380/01 le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere non costituiscono violazione edilizia

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare mantiene la distribuzione degli spazi ed il numero dei vani per come riscontrato in planimetria allegata alla sanatoria C.E.1369/16; si sono però rilevate delle differenze di valori di superficie in riferimento ai vari vani ed alla superficie coperta. Per Art.34-bis comma 2-bis del Dpr 380/01 le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere non costituiscono violazione edilizia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per Art.34-bis comma 2-bis del Dpr 380/01 le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere non costituiscono violazione edilizia.

L'immobile risulta **conforme**.

Per il riscontro della conformità edilizia si è fatto riferimento sia alla planimetria del progetto assentito con C.E. 1417/67 che alla planimetria allegata alla sanatoria C.E.1369/16 in quanto la superficie lorda e la geometria dell'unità immobiliare riprende quella del progetto assentito e non quella riferita alla sanatoria del '95 che risulta maggiore. Ciò è da considerare come errore di trasposizione dalla planimetria assentita con C.E. 1417/67 (che rispecchia lo stato di fatto riscontrato nella superficie lorda e geometria) alla pratica in sanatoria richiamata. La planimetria catastale, precedente alla pratica di sanatoria risulta conforme allo stato di fatto all'attualità.



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BRINDISI Via Cappuccini 272, quartiere Cappuccini, della superficie commerciale di **119,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terzo di un Fabbricato "A" appartenente ad un complesso edilizio di maggiore consistenza (inizio lavori ed il 1990) denominato "Beton Salento 272". Il fabbricato "A" si sviluppa su 5 piani fuori terra più Attico ed uno interrato destinato ad autorimessa. Il complesso ospitante è posto in zona urbana semicentrale, in prossimità del Parco comunale Braico; in adiacenza dell'arteria urbana via Cappuccini è confinato tra aree comunali destinate ad attrezzature di quartiere, ad oggi aree a verde. L'entrata al complesso residenziale avviene dal civico n. 272 di Via Cappuccini e l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene dal corpo scala (A). Ha un'altezza d'interpiano di 2,70ml. Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo e non appaiono situazioni a visu che necessitano opere di risanamento o di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 23 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPPUCCINI n. 198 Scala A Interno 10 Piano 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord-ovest con Sub 28 e Corpo Scala A; Sud-ovest affaccio su area condominiale Rampa box; Sud-est affaccio su cortile Int. 1/A PT; Sud-ovest affaccio su area esterna Int. 1/A PT

Schema sintetico descrittivo del Lotto n.1:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare residenziale ubicata in Brindisi alla Via Cappuccini, 272 al piano 3°. Dalla superficie coperta di circa 143mq di cui circa 14mq di superfici esterne, ha una superficie interna lorda (SIL) di circa 98mq complessivi; si compone di Ingresso/Soggiorno, due vani, cucina abitabile, bagno, Wc e disimpegno. Nord-ovest con Sub 28 e Corpo Scala A; Sud-ovest affaccio su area condominiale Rampa box; Sud-est affaccio su cortile Int. 1/A PT; Sud-ovest affaccio su area esterna Int. 1/A PT. E' riportato nel C.F. del Comune di Brindisi al foglio 51, p.lla 23, sub 27. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale: l'unità immobiliare, catastalmente A/3, allo stato di fatto rilevato risulta climatizzata e da completare nelle rifiniture elettriche/illuminazione e dell'installazione delle sole porte interne mancanti; vi è concessione edilizia in sanatoria n.1369/16; ricade in zona Bd2 Zona di Completamento del PRG di Brindisi. Alla stessa è parte pertinenziale il box auto dalla superficie utile di circa 14mq posto al piano interrato identificato catastalmente con Fg.51 P.la 23 Subalterno 142 .

PREZZO BASE euro € 123.490,00



Ripresa N-E. Fabbricato "A" - Unità Immobiliare da cortile condominiale



Ripresa S-W. Fabbricato "A" - Unità Immobiliare da Via Cappuccini



Ripresa ingresso carrabile/pedonale complesso Cappuccini



Ripresa ingresso Fabbricato "A" - Scala A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Comunale Cesare Braico.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione fabbricato Fg51 Plla 23 Sub 27

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- campo da tennis
- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- palestra
- scuola elementare
- scuola media inferiore

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media superiore
spazi verde
supermercato

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 59m
ferrovia distante 1,1km
tangenziale distante 700 m

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare destinata ad abitazione, con la sua altezza interna utile di 2,70mt, copre una superficie interna lorda di circa 143mq complessivi, di cui circa 6mq dedicati a balcone e circa 8 a veranda; la costituiscono 4 locali, 1 bagno ed 1 wc. Con accesso dal piano terzo, a dx uscendo da ascensore, è composto da Ingresso/soggiorno da cui si accede al Disimpegno che serve il Bagno matronale le due Camere ed il Wc di servizio. Ogni vano è fornito di finestra ed in particolare dalla zona giorno, munita anche di porte finestre, si accede dal vano Ingresso/Sogg. al Balcone esposto a sud-ovest e dalla Cucina al balcone esposto a nord-est. Gli infissi esterni in legno muniti di vetrocamera sono ben conservati e di buona qualità e muniti di zanzariere; le porte interne sono in legno del tipo a scomparsa per la Cucina ed il Wc, a battente per tutti gli altri vani ed il disimpegno per le quali mancano tutte le ante. I rivestimenti orizzontali sono realizzati con gres di buona qualità. Le pareti verticali dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle. Anche i sanitari presenti risultano essere in ceramica di buona qualità. Gli intonaci risultano essere in buono stato conservativo, ovvero in assenza di macchie di umidità e/o di muffa, e rifiniti a finitura civile; richiede un intervento di manutenzione ordinaria una parete del vano ingresso per l'eccessiva presenza di fori di fissaggio. Sono presenti, in ultimo, impianto elettrico sottotraccia, impianto fognario e idrico, di riscaldamento a termosifoni e impianto di climatizzazione a split posti nel vano ingresso e disimpegno. In merito all'impianto elettrico interno all'appartamento sono mancanti quasi tutti i frutti, piastre e supporti sia dei comandi luce che delle prese corrente. Inoltre i bagni sono mancanti di lavandino, box doccia e soffione, termoarredo ed il Wc ha la vaschetta di scarico a muro da sostituire. La struttura portante è costituita da un telaio portante in c.a. e solai in latero cemento il tutto finito con topagni e tramezzature in laterizi.




Vista Ingresso/soggiorno da portoncino caposcala


Vista Ingresso/Soggiorno parete finestrata con accesso alla Veranda

Vista Disimpegno zona notte da zona giorno


Delle Componenti Edilizie:


infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno buono 

infissi interni: scorrevole realizzati in legno tamburato al di sopra della media 


infissi interni: anta battente realizzati in legno. Le ante sono mancanti molto scarso 


pareti esterne: costruite in intonaco buono 

pavimentazione esterna: realizzata in pavimentazione di ceramica buono 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 


buono 


portone di ingresso: Blindato realizzato in Anima in acciaio e rivestimento similelegno buono 


protezioni infissi esterni: Avvolgibile realizzate in plastica. Meccanismo elettrico buono 

Degli Impianti:


citofonico: Standard nella media 

condizionamento: Pompa di calore con alimentazione a Elettrica con diffusori in Split nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V. Mancanza di supporti, frutti e piastre di rivestimento scarso 

gas: rete di distribuzione a vista con alimentazione a . presenza di misuratore: fornitura cessata da riattivare nella media 

idrico: rete di distribuzione sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in condominiale nella media 

telefonico: sottotraccia. Mancanza di supporti, frutti e piastre di rivestimento nella media 

telematico: sottotraccia nella media 

Delle Strutture:

solai: Laterocementizia nella media 

strutture verticali: costruite in Cls armato nella media 

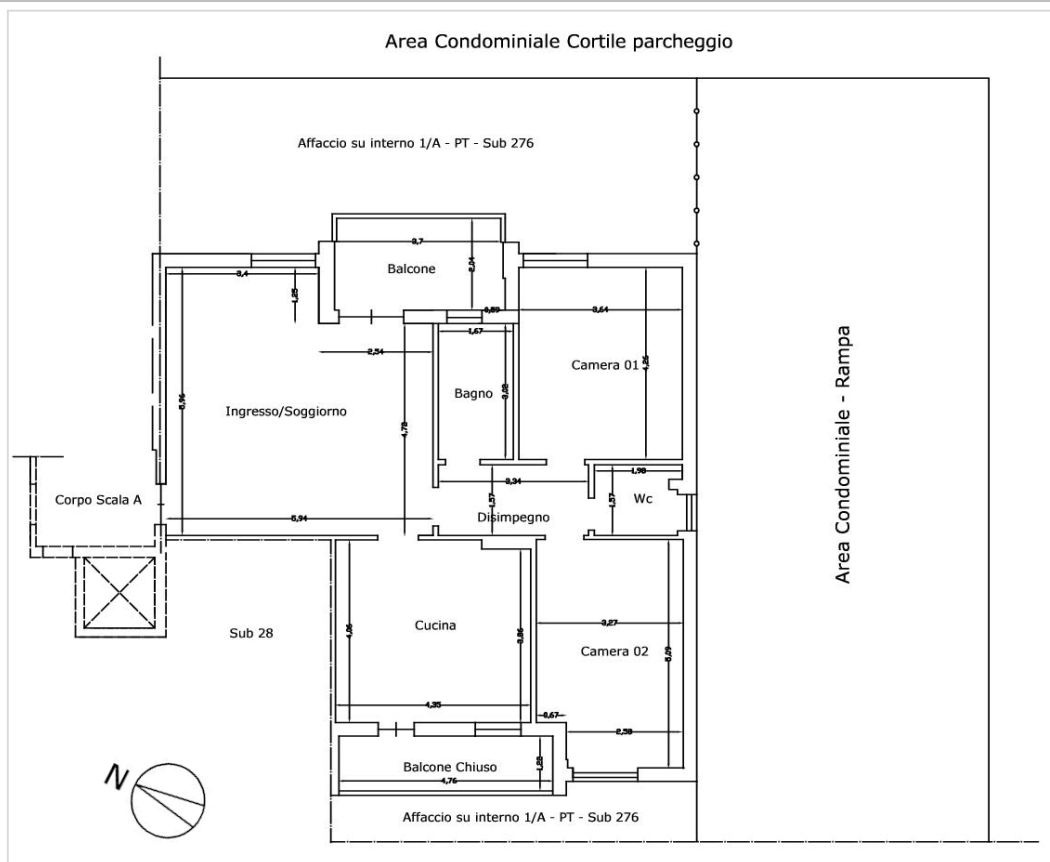
travi: costruite in Cls Armato nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso/Soggiorno	32,86	x	100 %	=	32,86
Camera 1	15,58	x	100 %	=	15,58
Camera 2	16,12	x	100 %	=	16,12
Cucina	17,72	x	100 %	=	17,72
Disimpegno	5,48	x	100 %	=	5,48
Bagno	5,09	x	100 %	=	5,09
Wc	3,11	x	100 %	=	3,11
Superficie muri interni	2,37	x	100 %	=	2,37
Superficie muri perimetrali	12,14	x	100 %	=	12,14
Balcone chiuso	6,28	x	100 %	=	6,28
Balcone	8,13	x	30 %	=	2,44
Totale:	124,88				119,19



Planimetria stato dei luoghi appartamento

A.1

ACCESSORI:

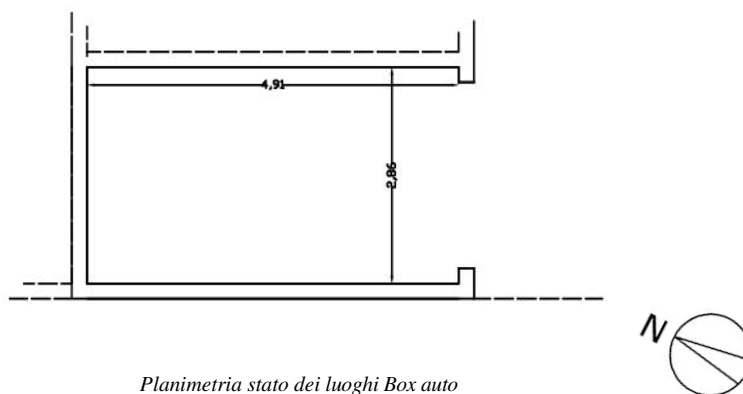
box singolo, composto da vano unico, identificato con il numero 142.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 23 sub. 142 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPPUCCINI n. 198 Interno 1 Piano S1, piano: Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Rampa condominiale d'accesso, terrapieno su P.lla 917altra proprietà, centrale idrica condominiale, Box Int.2 Sub 251.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie utile interna	14,04	x	50 %	=	7,02
Muri	2,74	x	50 %	=	1,37
Totale:	16,78				8,39



Planimetria stato dei luoghi Box auto



Vista Box da rampa carrabile condominiale



Vista interno Box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/07/2024

Fonte di informazione: Dove.it s.r.l - via Borromei 6, 20123 Milano -/- Giusta Srl - Via Sant'Angelo 143/A - Brindisi (BR)

Descrizione: [...], al piano rialzato [...] ingresso che apre sul soggiorno con terrazzo, [...] segue terrazzino, un ripostiglio e una cucina abitabile [...] camera da letto matrimoniale, due camere da letto e due bagni finestrati. Un box auto completa la proprietà .

Indirizzo: Brindisi, Via Cappuccini, 272 A

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 184.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/07/2024

Fonte di informazione: Gabetti - Agenzia Immobiliare Brindisi - Via alfredo cappellini 14 – brindisi - 0831525591

Descrizione: Appartamento, posto al piano primo, in ottimo contesto condominiale. L'abitazione dispone di zona pranzo-soggiorno con accesso al cucinotto in veranda chiusa; da corridoio è zona notte con camera matrimoniale, bagno, cameretta. Completa box auto

Indirizzo: via Cappuccini, 272

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.312,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/07/2024

Fonte di informazione: Idea casa - Via San Martino della battaglia 10 -72100 Brindisi

Descrizione: appartamento al quinto ed ultimo piano, con ascensore, di una palazzina recentemente ristrutturata. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno e ampio balcone abitabile. Completa la proprietà un posto a

Indirizzo: Via Cappuccini 272 - Fabbricato "C"

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 63.000,00 pari a 1.312,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/07/2024

Fonte di informazione: Giusta immobiliare Srl - Via Sant'Angelo 143/A - Brindisi (BR)

Descrizione: appartamento luminoso ristrutturato, palazzina con ascensore, circondato dal verde. Sala zona giorno; zona notte 3 camere, 2 bagni, cucina, balcone. Completa box auto

Indirizzo: via Cappuccini 252

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.458,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/01/2022

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Valori Immobiliari Dichiarati e Ipv Stimatrixcity Atto N.1386077

Descrizione: Appartamento con annesso box auto

Indirizzo: Via Cappuccini 272

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.123,19 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha considerato i prezzi di compravendita di immobili presenti nella zona limitrofa al bene in analisi, con caratteristiche similari ed in particolare destinati ad abitazione con annesso Box auto le cui superfici e caratteristiche e loro valori sono state omogeneizzate in funzione dell'incidenza differenziale tra i comparabili scelti. Nel calcolo sono stati introdotti fattori di correzione di stima legati alla vetustà degli immobili, al loro stato conservativo, alla posizione rispetto le aree limitrofe, alla condizione della pozione dell'area urbana di sito; le varie caratteristiche di confronto hanno influito sul prezzo di mercato. Inoltre, ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato, si sono esaminati i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso sul portale dell'Agenzia delle Entrate. Ancora si sono analizzati i dati forniti dall' Osservatorio Borsino Immobiliare, del portale Requot e di Stimatrix con particolare riguardo all'archivio delle compravendite. Il tutto è stato confrontato con i dati desunti dall'indagine economica diretta sopra descritta.

Dall'analisi di mercato svolta e dai dati economici emersi come sopra riportati negli immobili di comparazione elencati, **si è giunti ad ottenere**, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie degli immobili in comparazione, **un valore medio unitario di €/mq 1270,83 con un valore massimo del prezzo medio di mercato di €/mq 1464,03.** Considerando le caratteristiche di zona, di costruzione, lo stato conservativo e di finitura dei campioni, la posizione e gli affacci, **si è determinato un valore medio pesato di vendita comparabili per €/mq 726,77;** rapportando tale valore alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in analisi **si è determinato un coefficiente di ponderazione pari a 1,77** che ha determinato un **valore medio pesato di vendita di mercato della unità in oggetto di €/mq 1.289,90.**

Dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito internet OMI, Requot e Borsino Immobiliare è emerso che nella zona Semicentrale/Quartiere Cappuccini - Zona Omi : C2, con riferimento a Abitazioni Civili con **normale stato di conservazione e scervo di caratteristiche intrinseche ed estrinseche**, i valori di mercato oscillano da un prezzo minimo di **860,00-950,00€/mq** ad un massimo di **1000,00-1400,00€/mq** per metro quadrato. Riprendendo il valore sopra determinato per comparazione con i campioni selezionati dal mercato con la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (zona abitativa, servizi, stato conservativo edificio, livello di piano, superfici, impianti, affaccio) riferite al cespite in stima, **risulta congruo considerare un valore pari a 1300,00 €/mq.**

Tanto premesso il più probabile valore di stima dell'unità di cui al presente lotto, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad €/mq 1300,00 e la superficie commerciale totale di 119,19 mq, risulterà pari a:

$$\text{Valore di Mercato} = \text{€/mq } 1300,00 \times \text{mq } 119,19 = \text{€ } 154.947,00$$

Al valore così ottenuto occorre procedere al deprezzamento dello stesso per le mancanze rilevate legate all'impianto elettrico, agli elementi sanitari dei servizi igienici e alle porte interne. Si sono determinati i costi di completamento (Allegato COMP). E' necessario tenere in conto che l'onorario tecnico per le installazioni potrà variare rispetto a quanto esposto, ciò è da ritenersi indicativo poiché al momento dell'incarico le parti che saranno coinvolte presenteranno il proprio preventivo di spesa.

Opere di integrazione per le mancanze rilevate nell'unità immobiliare

Impianto Elettrico.	1.596,34 €
Sanitari	1.360,48 €
Porte	2.705,56 €
Totale:	5.662,38 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **150.947,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per opere di integrazione mancanze rilevate	-5.662,38

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 145.284,62
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 145.284,62

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Determinazione del più probabile valore di mercato tramite stima comparativa, basata su coefficienti di ragguaglio legati alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, in base al prezzo medio.

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la determinazione del valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativo, 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. esistano dei parametri o elementi di confronto in comune tra l'immobile in esame e gli altri simili presi quali comparabili.

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. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economico del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle 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.

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: Giusta Srl - Via Sant'Angelo 143/A - Brindisi (BR); Gabetti Immobiliare - Via Alfredo Cappellini 14 - Brindisi (BR); Idea casa - Via San Martino della battaglia 10 -72100 Brindisi(BR); Dove.it s.r.l - via Borromei 6, 20123 Milano , osservatori del mercato immobiliare Requot; Omi di AdE Borsino;Borsino Immobiliare, Stimatrix; OMI di AdE valori immobiliari dichiarati; mercato-immobiliare.info

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	119,19	8,39	145.284,62	145.284,62
				145.284,62 €	145.284,62 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

divisibile per la parte del Box auto, eventualmente vendibile separatamente a patto che vi sia contestuale destinazione dello stesso a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune (Art.10 D.L. 5 9/2/2012).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.284,62**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 21.792,69**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.726,80**

Riduzione per arrotondamento: **€. 1,93**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.763,20**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BRINDISI Via Cappuccini 272, quartiere Cappuccini, della superficie commerciale di **79,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terra di un Fabbricato "A" appartenente ad un complesso edilizio di maggiore consistenza (inizio lavori ed il 1990) denominato "Beton Salento 272". Il fabbricato "A" si sviluppa su 5 piani fuori terra più Attico ed uno interrato destinato ad autorimessa. Il complesso ospitante è posto in zona urbana semicentrale, in prossimità del Parco comunale Braico; in adiacenza dell'arteria urbana via Cappuccini è confinato tra aree comunali destinate ad attrezzature di quartiere, ad oggi aree a verde. L'entrata al complesso residenziale avviene dal civico n. 272 di Via Cappuccini e l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene dal corpo scala (A). Ha un'altezza d'interpiano di 2,70ml. Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo e non appaiono situazioni a visu che necessitano opere di risanamento o di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 23 sub. 239 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPPUCCINI n. 198 Edificio A Scala A Interno 2 Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord-ovest con altra Uiu Sub 276; a Sud-est con altra Uiu Sub 241; a Nord-Est con i Sub 276, Sub 241 e Corpo Scala A; a Sud-ovest con terreno non edificato particella 917

Schema sintetico descrittivo del Lotto n.2:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare residenziale ubicata in Brindisi alla Via Cappuccini, 272 al Piano Terra. Dalla superficie coperta di circa 105mq di cui circa 34mq di superfici esterne, ha una superficie interna lorda (SIL) di circa 62,32mq complessivi; si compone di Ingresso/Soggiorno, due vani, cucina abitabile, bagno e disimpegno. Confina Nord-ovest con altra Uiu Sub 276; a Sud-est con altra Uiu Sub 241; a Nord-Est con i Sub 276, Sub 241 e Corpo Scala A; a Sud-ovest con terreno non edificato particella 917. E' riportato nel C.F. del Comune di Brindisi al foglio 51, p.lla 23, sub 239-240. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'unità immobiliare, catastalmente A/3, allo stato di fatto rilevato risulta climatizzata; vi è concessione edilizia in sanatoria n.240/213; ricade in zona Bd2 Zona di Completamento del PRG di Brindisi.

PREZZO BASE euro €. 69.200,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,72 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.955,69
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.400,00
Data della valutazione:	27/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero e non in uso; si è riscontrato il distacco dalle utenze elettrica e gas; la fornitura idrica, legata all'intero fabbricato è risultata attiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'attuale identificativo catastale foglio 51 particella 23 individua l'intero fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare staggita. Esso è stato realizzato sull'area delle particelle originarie identificate al catasto con foglio 51, particelle: 22, 23, 117, 174, 118, 182. Il subalterno 239 aggraffato 240 dell'immobile in perizia proviene dalla costituzione catastale in A/3 del 01/03/1991.

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 03/10/2018 a firma di Notaio CORRADO GIANANDREA DI BRINDISI ai nn. 16555/13988 di repertorio, registrata il 05/10/2018 a RRII di Brindisi ai nn. RG1626 / RP2075 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario .

Importo ipoteca: 339.000,00 .

Importo capitale: 226.000,00 .

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/05/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 1251 di repertorio, trascritta il 23/06/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG12095 / RP9889 , a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobiliare

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:	€. 246,85
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 519,08
Millesimi condominiali: Tab.A 4,93; Tab A1 6,15; Tab B 5,102; Tab E 27,135; Tab 7 PU 1	

Ulteriori avvertenze:

Alle spese ordinarie annue pari a € 246,85 va sommata la cifra di € 182,78 per preventivo fornitura idrica; totalizzano € 429,63/anno. Alla consegna della presente perizia vanno aggiornati i valori di spesa pendenti per l'annualità 2024 non pervenuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedente proprietario a *** DATO OSCURATO *** è stata la *** DATO OSCURATO *** quale costruttore del complesso residenziale ed acquirente del terreno origine.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2012), con atto stipulato il 29/06/2012 a firma di Notaio Errico Michele Sede BRINDISI (BR) ai nn. Repertorio n. 95202/38499 di repertorio, trascritto il 06/07/2012 a RRII di Brindisi ai nn. RG 11354 / RP 9189

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1, in forza di atto di compravendita (fino al 29/06/2012), con atto stipulato il 11/05/1992 a firma di Notaio Franco di Lecce (LE) ai nn. Repertorio n. 235425 di repertorio, trascritto il 01/06/1992 a RRII di Lecce ai nn. 4357.

Proveniente dal *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 27 fa parte di un complesso edilizio (identificato al NCEU al Fg 51 P.IIa 23 la cui costruzione ha avuto inizio il 16/12/1988 per il quale è stata rilasciata prima C.E. n.1050/21 del marzo 1988 e successive concessioni per variante in corso d'opera CE 6897/172 di dicembre 1988 e CE 1417/67 di aprile 1991) per l'unità in studio è maturata una concessione edilizia in sanatoria n.1369/16 a seguito di pratica di condono edilizio L. 725/94 richiesta dal coniuge di precedente proprietario Guarini Roberto Cod. Fis. GRNRRT53T11B180H. Dai fascicoli del fabbricato consultati presso l'archivio comunale non si è evinta la richiesta/rilascio del certificato di agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di concessione edilizia N. 3, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *Costruzione di alloggi di edilizia economica convenzionata* di Brindisi al rione Cappuccini, presentata il 26/03/1986 con il n. Prot. n. 24842 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B"

Domanda di concessione edilizia N. 7, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Variante al Progetto di un complesso edilizio alla via Cappuccini - Brindisi, presentata il 02/02/1987 con il n. Prot. n. 9098 di protocollo, rilasciata il 03/03/1988 con il n. 1050/21 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B".

Diversa distribuzione dei corpi di fabbrica; maggiore numero piani fuori terra: corpi di fabbrica ad otto piani e scantinato. Scantinato a ferro di cavallo e sua copertura, non sovrastata dai fabbricati, da adibire a area condominiale attrezzata per bambini. Tra i fabbricati ampio parcheggio.

Domanda di concessione edilizia N. 31, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di in variante di un Complesso edilizio alla Via Cappuccini - Costruzione Civile , presentata il 17/05/1988 con il n. Prot. n. 36327 di protocollo, rilasciata il 14/12/1988 con il n. 6897/172 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B".

Diversa distribuzione scantinati ed aggiunta di un ulteriore piano abitativo; alloggi passano da 68 ad 80 I box passano da 69 a 73 con aggiunta centrale idrica di 4 vani.

Inizio lavori Fabbricati "A" e "B" N. 15116, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Complesso edilizio alla Via Cappuccini - Costruzione Civile , presentata il 16/12/1988 con il n. Prot. n. 15116 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B"

Domanda di concessione edilizia N. 13, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di variante dei fabbricati A-B e C del Progetto del Complesso edilizio alla Via Cappuccini, presentata il 17/05/1988 con il n. Prot. n. 36327 di protocollo, rilasciata il 14/12/1988 con il n. 6897/172 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B".

Diversa sistemazione dell'attico

Domanda di rinnovo concessione edilizia N. 19380, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Rinnovo concessione Edilizia n. 1050/21 del 03/03/88 Fabbricati A B e C, presentata il 07/03/1991 con il n. Prot. n. 19380 di protocollo, rilasciata il 13/04/1991 con il n. 1417/67 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B".

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. 240, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Ampliamento mediante la chiusura di un balcone con vetrata, presentata il 23/04/1995 con il n. 32371 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 51 P.IIIa 23 subalterno 239 e 240

Concessione edilizia in sanatoria (Art.39 L.724/94) N. 240/213, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Ampliamento mediante la chiusura di un balcone con vetrata, rilasciata il 06/05/1998 con il n. 240/213 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 51 P.IIIa 23 subalterno 2239 e 240

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Delibera CC_33_1999 e Adeguamento _PRG_ alla lr_56_80_delib_adoz_CC_94_2001, l'immobile ricade in zona B2 di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona omogenea B dal carattere prevalentemente residenziale. In esse, oltre alla residenza, sono ammesse tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibili quali negozi, pubblici esercizi, uffici, alberghi, luoghi di spettacolo e ritrovo, attività artigianali e di servizio. Le attività produttive esistenti in zona residenziale possono essere mantenute, ristrutturate, ampliate nel rispetto delle speciali norme di zona, purchè non nocive e non moleste e comunque non incompatibili col carattere residenziale delle zone stesse. In particolare per la Zona B2 (Art. 45 NTA) è previsto che l'attività edilizia è subordinata a pianificazione particolareggiata quando l'Amministrazione comunale ne stabilisca

l'obbligo e ne promuova l'attività correlativa o nei casi di edificazioni e riedificazioni che superino la soglia di mc 3.000 e interessino un'area superiore a mq 1.000. Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'Art. 45 delle NTA del Prg posto in allegato alla presente relazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare ha visto una prima determinazione con il progetto definitivo assentito dalla C.E. 1417/67 del 1991 e prima costituzione catastale del 1991; successivamente, in data 21/11/1994 risulta essere stata variata catastalmente per ampliamento e tale planimetria ad oggi è quella corrente e che ha corrispondenza con lo stato di fatto rilevato a meno di qualche incongruenza indicata nel paragrafo del giudizio catastale. Incongruenze sono state riscontrate nella planimetria legata alla pratica di sanatoria (Art.39 L.724/94), in atti comunali da aprile 1996, che non restituisce le geometrie di superficie coperta rilevate in situ e confermate della planimetria del progetto assentito del 1991. Per Art.34-bis comma 2-bis del Dpr 380/01 le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere non costituiscono violazione edilizia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A meno di minime piccole differenze di superficie dei vani, l'unità immobiliare mantiene la distribuzione ed il numero dei vani come riscontrato in planimetria allegata alla sanatoria C.E.240/213. Si è riscontrata un'appendice nel cortile interno di 1,6mx0,97m non rilevata nè in progetto nè in condono, ma effettuando la sovrapposizione dell'aereo foto con il catastale tale porzione ricade sul terreno del complesso ed è in allineamento con il limite di proprietà dello stesso ed in adiacenza al corpo dei box del blocco autorimessa. Per Art.34-bis comma 2-bis del Dpr 380/01 le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere non costituiscono violazione edilizia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.)

L'immobile risulta **conforme**..

Per il riscontro della conformità edilizia si è fatto riferimento sia alla planimetria del progetto assentito con C.E. 1417/67 che alla planimetria allegata alla sanatoria C.E.240/213 in quanto la superficie lorda e la geometria dell'unità immobiliare riprende quella del progetto assentito e non quella riferita alla sanatoria del '95 che risulta maggiore. Ciò è da considerare come errore di trasposizione dalla planimetria assentita con C.E. 1417/67 alla pratica in sanatoria richiamata. La planimetria catastale di novembre 1994, precedente alla pratica di sanatoria (1996) risulta conforme allo stato di fatto all'attualità.

Stato reale dei luoghi con Progetto assentito con C.E. n.1417/67 del 1991

Stato reale dei luoghi con Planimetria sanatoria 1995 con C.E. 240/213 del 1998



■ Absure interne unità immobiliare progetto assentito con C.E.1417/67
■ Geometrie interne unità immobiliare rilievo stato di fatto

■ Planimetria unità immobiliare sanatoria 1995
■ Planimetria unità immobiliare rilievo stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A meno di minime piccole differenze di superficie dei vani, l'unità immobiliare mantiene la distribuzione ed il numero dei vani come riscontrato in planimetria catastale in archivio AdE da novembre 1994. Si è riscontrata la mancata rappresentazione dell'appendice nel cortile interno di 1,6mx0,97m, ma effettuando la sovrapposizione dell'aereo foto con il catastale tale porzione ricade sul terreno del complesso ed è in allineamento con il limite di proprietà dello stesso ed in adiacenza al corpo dei box del blocco autorimessa. Altra discordanza è la dimensione della finestra della Camera 2 (conforme alla sanatoria 1995) e la mancata indicazione delle scale di accesso al cortile interno. Per Art.34-bis comma 2-bis del Dpr 380/01 le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere non costituiscono violazione edilizia. (normativa di riferimento: D.L. 8/4/1948, n. 514; DPR 1/12/1949, n. 1142)

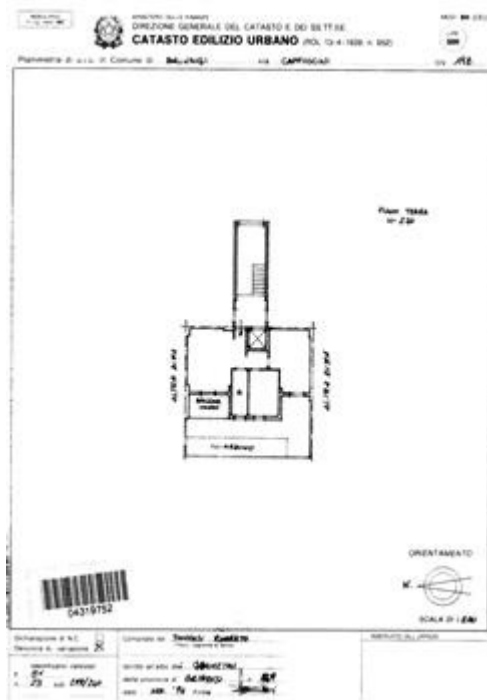
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica aggiornamento catastale Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €50,00
- Oneri professionali: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Ultima Planimetria Catastale 1994



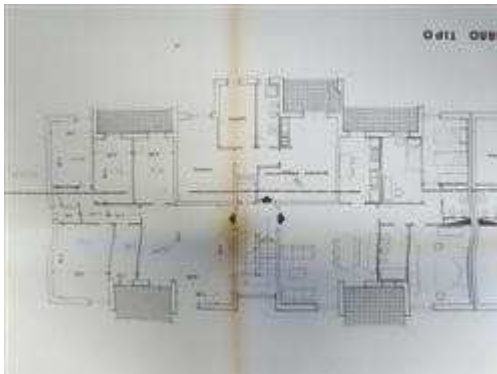
PIANTA
Fig.51 P.lla 23 Sub 239-240 P.no T
Planimetria Stato di Fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

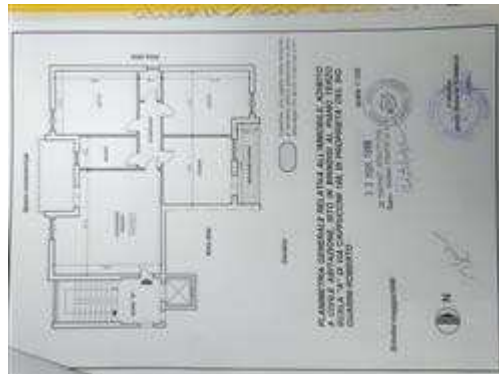
CRITICITÀ: NESSUNA

(norma di rif.: NTA PRG - Delibera CC33/1999 e Adeguamento _PRG_ alla LR56/80_delib_adoz_CC94/2001)

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria ultima variante C.E. 1417/67 del 1991



Planimetria Sanatoria 1995

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

BENI IN BRINDISI VIA CAPPUCCINI 272, QUARTIERE CAPPUCCINI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BRINDISI Via Cappuccini 272, quartiere Cappuccini, della superficie commerciale di **79,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terra di un Fabbricato "A" appartenente ad un complesso edilizio di maggiore consistenza (inizio lavori ed il 1990) denominato "Beton Salento 272". Il fabbricato "A" si sviluppa su 5 piani fuori terra più Attico ed uno interrato destinato ad autorimessa. Il complesso ospitante è posto in zona urbana semicentrale, in prossimità del Parco comunale Braico; in adiacenza dell'arteria urbana via Cappuccini è confinato tra aree comunali destinate ad attrezzature di quartiere, ad oggi aree a verde. L'entrata al complesso residenziale avviene dal civico n. 272 di Via Cappuccini e l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene dal corpo scala (A). Ha un'altezza d'interpiano di 2,70ml. Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo e non appaiono situazioni a visu che necessitano opere di risanamento o di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 23 sub. 239 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPPUCCINI n. 198 Edificio A Scala A Interno 2 Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord-ovest con altra Uiu Sub 276; a Sud-est con altra Uiu Sub 241; a Nord-Est con i Sub 276, Sub 241 e Corpo Scala A; a Sud-ovest con terreno non edificato particella 917

Schema sintetico descrittivo del Lotto n.2:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare residenziale ubicata in Brindisi alla Via Cappuccini, 272 al Piano Terra. Dalla superficie coperta di circa 105mq di cui circa 34mq di superfici esterne, ha una superficie interna lorda (SIL) di circa 62,32mq complessivi; si compone di Ingresso/Soggiorno, due vani, cucina abitabile, bagno e disimpegno. Confina Nord-ovest con altra Uiu Sub 276; a Sud-est con altra Uiu Sub 241; a Nord-Est con i Sub 276, Sub 241 e Corpo Scala A; a Sud-ovest con terreno non edificato particella 917. E' riportato nel C.F. del Comune di Brindisi al foglio 51, p.la 23, sub 239-240. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale: l'unità immobiliare, catastalmente A/3, allo stato di fatto rilevato risulta climatizzata; vi è concessione edilizia in sanatoria n.240/213; ricade in zona Bd2 Zona di Completamento del PRG di Brindisi.

PREZZO BASE euro €. 69.200,00



Ripresa Fabbricato "A" – Individuazione Unità Immobiliare Sub 239-240



Ripresa ingresso carrabile/pedonale complesso Cappuccini



Ripresa ingresso Fabbricato "A" - Scala A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Comunale Cesare Braico.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione fabbricato Fg51 Plla 23 Sub 239-240

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- campo da tennis
- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- palestra
- scuola elementare

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore
 scuola media superiore
 spazi verde
 supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 59 m
 ferrovia distante 1,1 km
 tangenziale distante 700 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare destinata ad abitazione, con la sua altezza interna utile di 2,70mt, copre una superficie interna lorda di circa 62mq complessivi e circa 34mq destinati a cortile; la costituiscono 3 locali, cucina e 1 bagno. Con accesso dal piano terra rialzato, a sx uscendo da ascensore, è composto da Ingresso/soggiorno da cui si accede al Disimpegno che preceduto dal Bagno distribuisce due Camere. Ogni vano è fornito di finestra ed in particolare dalla cucina, munita anche di porta finestra, si accede al cortile interno esposta a ovest. Gli infissi esterni in Pvc muniti di vetrocamera sono ben conservati e muniti di avvolgibili elettrici; le porte interne sono in legno del tipo a battente per tutti gli altri vani. I rivestimenti orizzontali sono realizzati con gres di buona qualità. Le pareti verticali del servizio igienico e della zona lavello della cucina sono rivestite con piastrelle. Anche i sanitari presenti risultano essere in ceramica di buona qualità. Gli intonaci risultano essere in buono stato conservativo, ovvero in assenza di macchie di umidità e/o di muffa, e rifiniti a finitura civile; richiedono un intervento di manutenzione ordinaria le pareti del vano ingresso e della Camera 2 per l'eccessiva presenza di fori di fissaggio. Sono presenti, in ultimo, impianto elettrico sottotraccia, impianto fognario e idrico, di riscaldamento a termosifoni e impianto di climatizzazione a split posto nel vano disimpegno. In merito all'impianto elettrico interno all'appartamento sono mancanti alcuni interruttori, piastre e supporti sia dei comandi luce che delle prese corrente. Inoltre il bagno è mancante di lavandino. La struttura portante è costituita da un telaio portante in cemento armato e solai in latero cemento il tutto finito con pompagino e tramezzature in laterizi.



Portoncino ingresso unità



Vano Ingresso/soggiorno



Bagno

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in Pvc	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in Intonaco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in gres	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : Blindato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : Avvolgibili realizzate in plastica. Meccanismo elettrico	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : Standard	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : Pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in Split	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V. Mancanza di qualche interruttore e qualche cassetta incompleta	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : rete di distribuzione a vista con alimentazione a presenza di misuratore: fornitura cessata da riattivare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : rete di distribuzione sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico</i> : sottotraccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : Caldaia autonoma con alimentazione in Gas i diffusori sono in termosifoni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

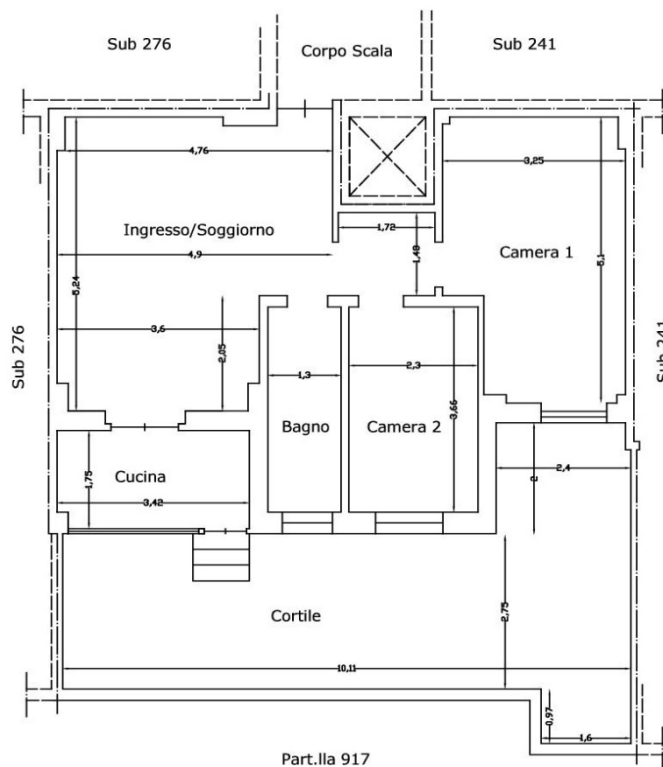
<i>solai</i> : Cls Armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in Cls Armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in Cls Armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso/Soggiorno	23,23	x	100 %	=	23,23
Camera 1	15,25	x	100 %	=	15,25
Camera 2	8,50	x	100 %	=	8,50
Cucina	6,03	x	100 %	=	6,03
Disimpegno	2,73	x	100 %	=	2,73
Bagno	4,83	x	100 %	=	4,83
Superficie muri interni	1,75	x	100 %	=	1,75
Superficie muri perimetrali	8,97	x	100 %	=	8,97
Cortile Esterno	25,00	x	30 %	=	7,50
Cortile interno	9,29	x	10 %	=	0,93
Totale:	105,58				79,72



PIANTA



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/07/2024

Fonte di informazione: Dove.it s.r.l - via Borromei 6, 20123 Milano -/- Giusta Srl - Via Sant'Angelo 143/A - Brindisi (BR)

Descrizione: [...], al piano rialzato [...] ingresso che apre sul soggiorno con terrazzo, [...] segue terrazzino, un ripostiglio e una cucina abitabile [...] camera da letto matrimoniale, due camere da letto e due bagni finestrati. Un box auto completa la proprietà .

Indirizzo: Brindisi, Via Cappuccini, 272 A

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 184.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/07/2024

Fonte di informazione: Gabetti - Agenzia Immobiliare Brindisi - Via alfredo cappellini 14 – brindisi - 0831525591

Descrizione: Appartamento, posto al piano primo, in ottimo contesto condominiale. L'abitazione dispone di zona pranzo-soggiorno con accesso al cucinotto in veranda chiusa; da corridoio è zona notte con camera matrimoniale, bagno, cameretta. Completa box auto

Indirizzo: via Cappuccini, 272

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.312,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/07/2024

Fonte di informazione: Idea casa - Via San Martino della battaglia 10 -72100 Brindisi

Descrizione: appartamento al quinto ed ultimo piano, con ascensore, di una palazzina recentemente ristrutturata. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno e ampio balcone abitabile. Completa la proprietà un posto a

Indirizzo: Via Cappuccini 272 - Fabbricato "C"

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 63.000,00 pari a 1.312,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/07/2024

Fonte di informazione: Giusta immobiliare Srl - Via Sant'Angelo 143/A - Brindisi (BR)

Descrizione: appartamento luminoso ristrutturato, palazzina con ascensore, circondato dal verde. Sala zona giorno; zona notte 3 camere, 2 bagni, cucina, balcone. Completa box auto

Indirizzo: via Cappuccini 252

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.458,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/01/2022

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Valori Immobiliari Dichiarati e Ipv Stimatrixcity Atto N.1386077

Descrizione: Appartamento con annesso box auto

Indirizzo: Via Cappuccini 272

Superfici principali e secondarie: 123 Superfici accessorie: 15

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.123,19 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha considerato i prezzi di compravendita di immobili presenti nella zona limitrofa al bene in analisi, con caratteristiche simili ed in particolare destinati ad abitazione con annesso Box auto le cui superfici e caratteristiche e loro valori sono state omogeneizzate in funzione dell'incidenza differenziale tra i comparabili scelti. Nel calcolo sono stati introdotti fattori di correzione di stima legati alla vetustà degli immobili, al loro stato conservativo, alla posizione rispetto le aree limitrofe, alla condizione della pozione dell'area urbana di sito; le varie caratteristiche di confronto hanno influito sul prezzo di mercato. Inoltre, ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato, si sono esaminati i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso sul portale dell'Agenzia delle Entrate. Ancora si sono analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Borsino Immobiliare, del portale Requot e di Stimatrix con particolare riguardo all'archivio delle compravendite. Il tutto è stato confrontato con i dati desunti dall'indagine economica diretta sopra descritta.

Dall'analisi di mercato svolta e dai dati economici emersi come sopra riportati negli immobili di comparazione elencati, **si è giunti ad ottenere**, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie degli immobili in comparazione, **un valore medio unitario di €/mq 1270,83 con un valore massimo del prezzo medio di mercato di €/mq 1464,03**. Considerando le caratteristiche di zona, di costruzione, lo stato conservativo e di finitura dei campioni, la posizione e gli affacci, **si è determinato un valore medio pesato di vendita comparabili per €/mq 708,87**; rapportando tale valore alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in analisi **si è determinato un coefficiente di ponderazione pari a 1,43** che ha determinato un **valore medio pesato di vendita di mercato della unità in oggetto di €/mq 1011,11**.

Dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito internet OMI, Requot e Borsino Immobiliare è emerso che nella zona Semicentrale/Quartiere Cappuccini - Zona Omi : C2, con riferimento a Abitazioni Civili **con normale stato di conservazione e scevro di caratteristiche intrinseche ed**

estrinseche, i valori di mercato oscillano da un prezzo minimo di **860,00-950,00€/mq** ad un massimo di **1000,00-1400,00€/mq** per metro quadrato. Riprendendo il valore sopra determinato per comparazione con i campioni selezionati dal mercato con la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (zona abitativa, servizi, stato conservativo edificio, livello di piano, superfici, impianti, affaccio) riferite al cespite in stima, **risulta congruo considerare un valore pari a 1011,11 €/mq.**

Tanto premesso il più probabile valore di stima dell'unità di cui al presente lotto, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad €/mq 1030,00 e la superficie commerciale totale di 79,72 mq, risulterà pari a:

$$\text{Valore di Mercato} = \text{€/mq } 1011,11 \times \text{mq } 79,72 = \text{€ } 80.605,69$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **80.605,69**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.605,69**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.605,69**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Determinazione del più probabile valore di mercato tramite stima comparativa, basata su coefficienti di ragguaglio legati alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, in base al prezzo medio.

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la determinazione del valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativo, 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. esistano dei parametri o elementi di confronto in comune tra l'immobile in esame e gli altri simili presi quali comparabili.

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. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economico del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle 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.

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: Giusta Srl - Via Sant'Angelo 143/A - Brindisi (BR); Gabetti Immobiliare - Via Alfredo Cappellini 14 - Brindisi (BR); Idea casa - Via San Martino della battaglia 10 -72100 Brindisi(BR); Dove.it s.r.l - via Borromei 6, 20123 Milano , osservatori del mercato immobiliare Requot; Omi di AdE Borsino;Borsino Immobiliare, Stimatrix; OMI di AdE valori immobiliari dichiarati;

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	79,72	0,00	80.605,69	80.605,69
				80.605,69 €	80.605,69 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 650,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 79.955,69

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 11.993,35

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 519,08

Riduzione per arrotondamento: €. 43,26

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 67.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** appartamento a BRINDISI Via Cappuccini 272, quartiere Cappuccini, della superficie commerciale di **122,07** mq per la quota di:
- 1/2 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
 - 1/2 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano secondo di un Fabbricato "B" appartenente ad un complesso edilizio di maggiore consistenza (inizio lavori ed il 1990) denominato "Beton Salento 272". Il fabbricato "B" si sviluppa su 5 piani fuori terra più Attico ed uno interrato destinato ad autorimessa. Il complesso ospitante è posto in zona urbana semicentrale, in prossimità del Parco comunale Braico; in adiacenza dell'arteria urbana via Cappuccini è confinato tra aree comunali destinate ad attrezzature di quartiere, ad oggi aree a verde. L'entrata al complesso residenziale avviene dal civico n. 272 di Via Cappuccini e l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene dal corpo scala (D). Ha un'altezza d'interpiano di 2,70ml. Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo e non appaiano situazioni a visu che necessitano opere di risanamento o di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 23 sub. 74 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPPUCCINI n. 198 Edificio B Scala D Interno 9 Piano 2, intestato a (** DATO OSCURATO **) e (** DATO OSCURATO **)

Coerenze: Est con Sub 75 e Corpo Scala D, a Nord-est con affaccio area cortilizia condominiale, a Nord-ovest con Sub 73, a Sud-ovest affaccio su area esterna non costruita di altra proprietà.

Schema sintetico descrittivo del Lotto n.3:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare residenziale ubicata in Brindisi alla Via Cappuccini, 272 al piano 2°, Scala D. Dalla superficie coperta di circa 128mq di cui circa 8mq di superfici esterne, ha una superficie interna lorda (SIL) di circa 107mq complessivi; si compone di Ingresso/Soggiorno, tre vani, cucina abitabile, doppi servizi, ripostiglio e disimpegno. Est con Sub 75 e Corpo Scala D, a Nord-est con affaccio area cortilizia condominiale, a Nord-ovest con Sub 73, a Sud-ovest affaccio su area esterna non costruita di altra proprietà. E' riportato nel C.F. del Comune di Brindisi al foglio 51, p.lla 23, sub 74. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'unità immobiliare, catastalmente A/3, allo stato di fatto riscaldata a termosifoni è servita da climatizzatori; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 97/22; ricade in zona Bd2 Zona di Completamento del PRG di Brindisi.

PREZZO BASE euro € 119.300,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,07 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.380,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.300,00
Data della valutazione:	27/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato ed in uso dai proprietari, nonchè esecutati, ** DATO OSCURATO ** e ** DATO OSCURATO ** i quali risultano essere ivi residenti ed avere in questo immobile prima casa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'attuale identificativo catastale foglio 51 particella 23 individua l'intero fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare staggita. Esso è stato realizzato sull'area delle particelle originarie identificate al catasto con foglio 51, particelle: 22, 23, 117, 174, 118, 182. Il subalterno 74 dell'immobile in perizia proviene dalla costituzione catastale in A/3 del 01/03/1991.

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 03/10/2018 a firma di Notaio CORRADO GIANANDREA DI BRINDISI ai nn. 16555/13988 di repertorio, registrata il 05/10/2018 a RRII di Brindisi ai nn. RG1626 / RP2075 , a favore di ** DATO OSCURATO **, contro ** DATO OSCURATO ** e ** DATO OSCURATO **, derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario .

Importo ipoteca: 339.000,00 .

Importo capitale: 226.000,00 .

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento

pignoramento, stipulata il 29/05/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 1251 di repertorio, trascritta il 23/06/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG12095 / RP9889 , a favore di CHE BANCHA S.P.A., contro ** DATO OSCURATO ** e ** DATO OSCURATO **, derivante da verbale pignoramento immobiliare

4.2.2. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 472,07
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali: Tab.A 9,20; Tab A1 11,488; Tab B9,34; Tab E 56,409	

Ulteriori avvertenze:

I millesimi e le spese documentate, come da ALL_CODOMIN, fanno riferimento all'unità immobiliare oggetto di stima ed alle sue pertinenze associate estranee all'azione esecutiva immobiliare. Alle spese ordinarie annue pari a € 472,07 va sommata la cifra di € 358,44 per preventivo fornitura idrica; totalizzano € 878,05/anno. Alla consegna della presente perizia vanno aggiornati i valori di spesa eventualmente pendenti per l'annualità 2024 non pervenuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedente proprietario ** DATO OSCURATO ** quale costruttore del complesso residenziale ed acquirente del terreno origine.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

** DATO OSCURATO ** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1992), con atto stipulato il 25/11/1992 a firma di PETRACHI BENEDETTO Sede BRINDISI ai nn. Rep. n. 6345-Racc 1992 di repertorio, registrato il 15/12/1992 a UR Sede BRINDISI ai nn. 4861, trascritto il 09/12/1992 a RRII Brindisi ai nn. RG 18852 / RP 16428.

In regime di comunione dei beni con Sgura Letizia coniuge

** DATO OSCURATO ** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1992), con atto stipulato il 25/11/1992 a firma di PETRACHI BENEDETTO Sede BRINDISI ai nn. Rep. n. 6345 di repertorio, registrato il 15/12/1992 a UR Sede BRINDISI ai nn. 4861, trascritto il 09/12/1992 a RRII Brindisi ai nn. RG 18852 / RP 16428.

In regime di comunione dei beni con Aprile Umberto coniuge

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 74 fa parte di un complesso edilizio (identificato al NCEU al Fg 51 P.IIa 23 la cui costruzione ha avuto inizio il 16/12/1988 per il quale è stata rilasciata prima C.E. n.1050/21 del marzo 1988 e successive concessioni per variante in corso d'opera CE 6897/172 di dicembre 1988 e CE 1417/67 di aprile 1991) per l'unità in studio è maturata una concessione edilizia in sanatoria n.97/22 a seguito di pratica di condono edilizio L. 725/94 richiesta dall'attuale proprietario ** DATO OSCURATO **. Dai fascicoli del fabbricato fino alla pratica di sanatoria del 1995 non si è evinta la richiesta/rilascio del certificato di agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di concessione edilizia N. 3, intestata a ** DATO OSCURATO **, per lavori di Costruzione di alloggi di edilizia economica convenzionata di Brindisi al rione Cappuccini, presentata il 26/03/1986 con il n. Prot. n. 24842 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B"

Domanda di concessione edilizia N. 7, intestata a ** DATO OSCURATO **, per lavori di Variante al Progetto di un complesso edilizio alla via Cappuccini - Brindisi, presentata il 02/02/1987 con il n. Prot. n. 9098 di protocollo, rilasciata il 03/03/1988 con il n. 1050/21 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B".

Diversa distribuzione dei corpi di fabbrica; maggiore numero piani fuori terra: corpi di fabbrica ad otto piani e scantinato. Scantinato a ferro di cavallo e sua copertura, non sovrastata dai fabbricati, da adibire a area condominiale attrezzata per bambini. Tra i fabbricati ampio parcheggio.

Domanda di concessione edilizia N. 31, intestata a ** DATO OSCURATO **, per lavori di in variante di un Complesso edilizio alla Via Cappuccini - Costruzione Civile , presentata il 17/05/1988 con il n. Prot. n. 36327 di protocollo, rilasciata il 14/12/1988 con il n. 6897/172 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B".

Diversa distribuzione scantinati ed aggiunta di un ulteriore piano abitativo; alloggi passano da 68 ad 80 I box passano da 69 a 73 con aggiunta centrale idrica di 4 vani.

Inizio lavori Fabbricati "A" e "B" N. 15116, intestata a ** DATO OSCURATO **, per lavori di Complesso edilizio alla Via Cappuccini - Costruzione Civile , presentata il 16/12/1988 con il n. Prot. n. 15116 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B"

Domanda di concessione edilizia N. 13, intestata a ** DATO OSCURATO **, per lavori di variante dei fabbricati A-B e C del Progetto del Complesso edilizio alla Via Cappuccini, presentata il 17/05/1988 con il n. Prot. n. 36327 di protocollo, rilasciata il 14/12/1988 con il n. 6897/172 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B".

Diversa sistemazione dell'attico

Domanda di rinnovo concessione edilizia N. 19380, intestata a ** DATO OSCURATO **, per lavori di Rinnovo concessione Edilizia n. 1050/21 del 03/03/88 Fabbricati A B e C, presentata il 07/03/1991 con il n. Prot. n. 19380 di protocollo, rilasciata il 13/04/1991 con il n. 1417/67 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B".

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. 97, intestata a ** DATO OSCURATO **, per lavori di Ampliamento mediante la chiusura di un balcone con vetrata e modifiche interne, presentata il 07/02/1995 con il n. 97 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 51 P.IIa 23 subalterno 74

Concessione edilizia in sanatoria (Art.39 L.724/94) N. 97/22, intestata a ** DATO OSCURATO **, per lavori di Chiusura veranda con frangisole, rilasciata il 16/10/1997 con il n. 97/22 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 51 P.IIa 23 subalterno 74

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Delibera CC_33_1999 e Adeguamento _PRG_ alla lr_56_80_delib_adoz_CC_94_2001, l'immobile ricade in zona B2 di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona omogenea B dal carattere prevalentemente residenziale. In esse, oltre alla residenza, sono ammesse tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibili quali negozi, pubblici esercizi, uffici, alberghi, luoghi di spettacolo e ritrovo, attività artigianali e di servizio. Le attività produttive esistenti in zona residenziale possono essere mantenute, ristrutturate, ampliate nel rispetto delle speciali norme di zona, purchè non nocive e non moleste e comunque non incompatibili col carattere residenziale delle zone stesse. In particolare per la Zona B2 (Art. 45 NTA) è previsto che l'attività edilizia è subordinata a pianificazione particolareggiata quando l'Amministrazione comunale ne stabilisca l'obbligo e ne promuova l'attività correlativa o nei casi di edificazioni e riedificazioni che superino la soglia di mc 3.000 e interessino un'area superiore a mq 1.000. Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'Art. 45 delle NTA del Prg posto in allegato alla presente relazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare ha visto una prima determinazione con il progetto definitivo assentito dalla C.E. 1417/67 del 1991 e prima costituzione catastale del 1991; successivamente, nel novembre 1994 è stata variata catastalmente per ampliamento e tale planimetria ad oggi è quella corrente ed ha corrispondenza con lo stato di fatto rilevato a meno di qualche incongruenza indicata nel paragrafo del giudizio catastale. Incongruenze sono state riscontrate nella planimetria legata alla pratica di sanatoria (Art.39 L.724/94), in atti comunali da aprile 1996, che riprende quelle catastali. Per Art.34-bis comma 2-bis del Dpr 380/01 le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere non costituiscono violazione edilizia.

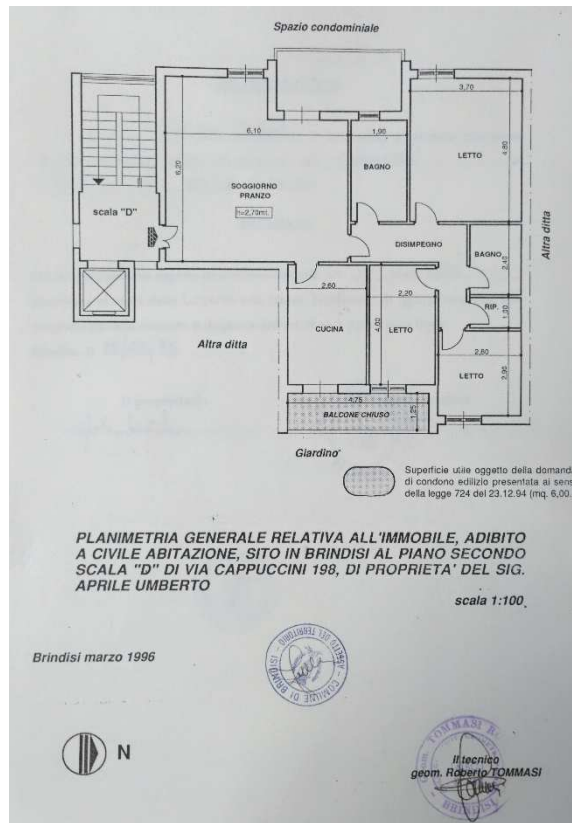
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare mantiene la distribuzione degli spazi ed il numero dei vani per come riscontrato in planimetria allegata alla sanatoria C.E.97/22; si sono però rilevate delle differenze di misurazione per le tramezzature interne. Per Art.34-bis comma 2-bis del Dpr 380/01 le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere non costituiscono violazione edilizia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.)

L'immobile risulta **conforme**.

Per il riscontro della conformità edilizia si è fatto riferimento alla planimetria allegata alla sanatoria C.E.97/22.



Planimetria Sanatoria C.E. 97/22

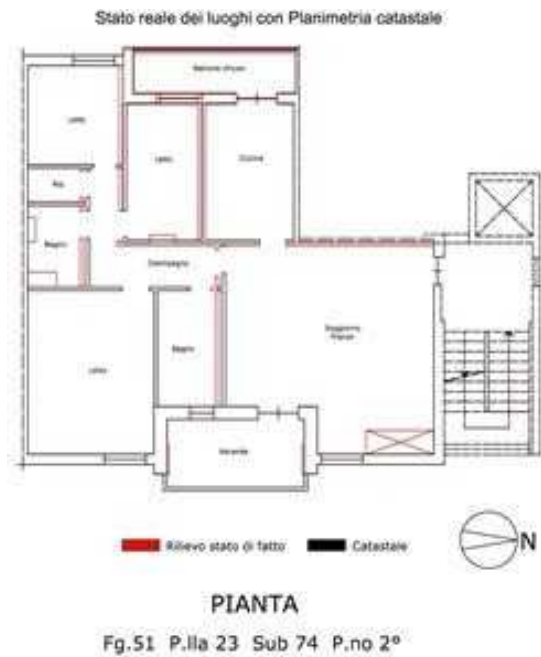
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(norma di rif.: D.L. 8/4/1948, n. 514; DPR 1/12/1949, n. 1142) - Si consiglia variazione catastale per migliore omogeneità allo stato dei luoghi. L'immobile risulta **conforme**.



Ultima Planimetria Catastale 1994



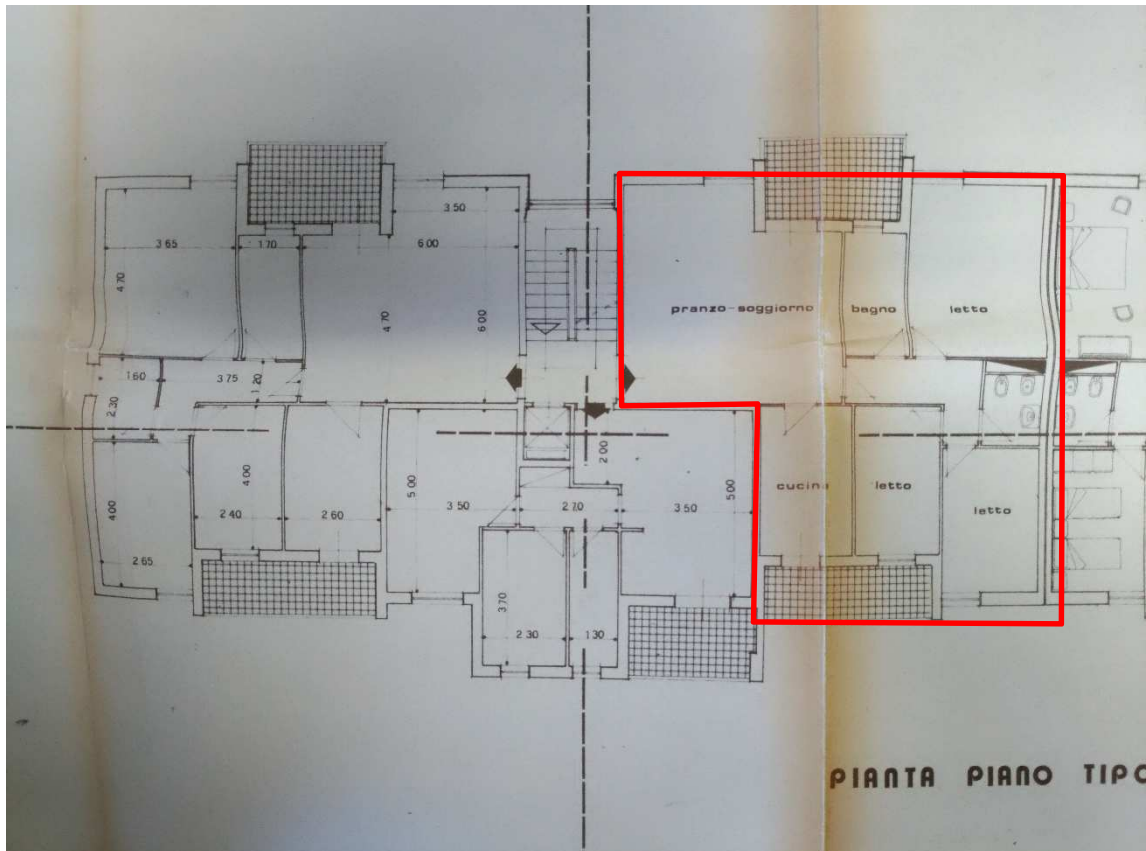
Sovrapposizione Catastale/Stato di Fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA del PRG - Delibera CC_33_1999 e Adeguamento _PRG_ alla lr_56_80_delib_adoz_CC_94_2001)

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria ultima variante C.E. 1417/67 del 1991

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

BENI IN BRINDISI VIA CAPPUCCINI 272, QUARTIERE CAPPUCCINI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BRINDISI Via Cappuccini 272, quartiere Cappuccini, della superficie commerciale di **122,07** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)
- 1/2 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano secondo di un Fabbricato "B" appartenente ad un complesso edilizio di maggiore consistenza (inizio lavori ed il 1990) denominato "Beton Salento 272". Il fabbricato "B" si sviluppa su 5 piani fuori terra più Attico ed uno interrato destinato ad autorimessa. Il complesso ospitante è posto in zona urbana semicentrale, in prossimità del Parco comunale Braico; in adiacenza dell'arteria urbana via Cappuccini è confinato tra aree comunali destinate ad attrezzature di quartiere, ad oggi aree a verde. L'entrata al complesso residenziale avviene dal civico n. 272 di Via Cappuccini e l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene dal corpo scala (D). Ha un'altezza d'interpiano di 2,70ml. Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo e non appaiano situazioni a visu che necessitano opere di risanamento o di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 23 sub. 74 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPPUCCINI n. 198 Edificio B Scala D Interno 9 Piano 2, intestato a ** DATO OSCURATO ** e ** DATO OSCURATO **

Coerenze: Est con Sub 75 e Corpo Scala D, a Nord-est con affaccio area cortilizia condominiale, a Nord-ovest con Sub 73, a Sud-ovest affaccio su area esterna non costruita di altra proprietà.

Schema sintetico descrittivo del Lotto n.3:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare residenziale ubicata in Brindisi alla Via Cappuccini, 272 al piano 2°, Scala D. Dalla superficie coperta di circa 128mq di cui circa 8mq di superfici esterne, ha una superficie interna lorda (SIL) di circa 107mq complessivi; si compone di Ingresso/Soggiorno, tre vani, cucina abitabile, doppi servizi, ripostiglio e disimpegno. Est con Sub 75 e Corpo Scala D, a Nord-est con affaccio area cortilizia condominiale, a Nord-ovest con Sub 73, a Sud-ovest affaccio su area esterna non costruita di altra proprietà. E' riportato nel C.F. del Comune di Brindisi al foglio 51, p.lla 23, sub 74. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'unità immobiliare, catastalmente A/3, allo stato di fatto riscaldata a termosifoni è servita da climatizzatori; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 97/22; ricade in zona Bd2 Zona di Completamento del PRG di Brindisi.

PREZZO BASE euro €. 119.300,00



Ripresa Fabbricato "B" - In evidenza Unità Immobiliare Sub 239-240



Ripresa Unità Immobiliare da cortile condominiale



Ripresa ingresso carrabile/pedonale complesso Cappuccini



Ripresa ingresso Fabbricato "B" - Scala D

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Comunale Cesare Braico.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione fabbricato Fg51 Plla 23 Sub 74

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 59	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,1 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 700 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare destinata ad abitazione, con la sua altezza interna utile di 2,70mt, copre una superficie interna lorda di circa 107mq complessivi, di cui circa 8mq dedicati a balcone; la costituiscono 5 locali e 2 bagni. Con accesso dal piano secondo della scala D, a sx uscendo da ascensore, è composto da Ingresso/soggiorno da cui si accede al vano Cucina ed al Disimpegno che serve i Bagni, le tre Camere ed il Ripostiglio. Ogni vano è fornito di finestra ed in particolare dalla zona giorno, munita anche di porte finestre, si accede dal vano Ingresso/Sogg. al Balcone esposto ad est e dalla Cucina al balcone (chiuso) esposto a ovest. Gli infissi esterni in legno muniti divetrocamera sono ben conservati e di buona qualità accessoriati di avvolgibili; le porte interne sono in legno del tipo a battente. I rivestimenti orizzontali sono realizzati con gres di buona qualità. Le pareti verticali dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle. Anche i sanitari presenti risultano essere in ceramica di buona qualità. Gli intonaci risultano essere in buono stato conservativo, ovvero in assenza di macchie di umidità e/o di muffa, e rifiniti a finitura civile. Sono presenti, in ultimo, impianto elettrico sottotraccia, impianto fognario e idrico, di riscaldamento a termosifoni e impianto di climatizzazione a split. La struttura portante è costituita da un telaio portante in cemento armato e solai in latero cemento il tutto finito con topagni e tramezzature in laterizi.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in laterocemento , il rivestimento è realizzato in intonaco

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in gres

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in gres

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: Blindato realizzato in acciaio-legno

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in plastica

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: Condominiale

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

condizionamento: Pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in Split

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

presenza di misuratore: fornitura cessata da riattivare

gas: rete a vista con alimentazione a rete comunale. presenza di misuratore: fornitura cessata da riattivare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in centralizzata , la rete di distribuzione è realizzata in Comunale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: Caldaia ad acqua con alimentazione in Gas i diffusori sono in termosifoni

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Vista portoncino caposcala



Vano Ingresso/giorno

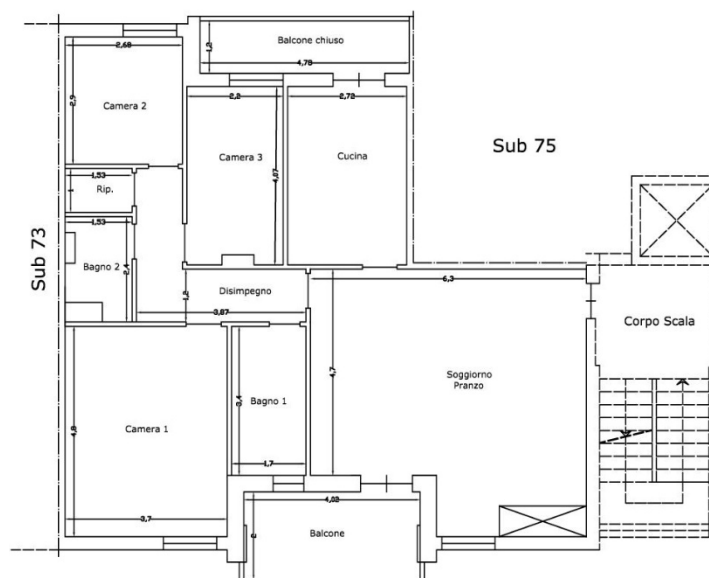
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso/soggiorno	33,17	x	100 %	=	33,17
Cucina	11,10	x	100 %	=	11,10
Disimpegno	7,33	x	100 %	=	7,33
Bagno 1	5,81	x	100 %	=	5,81
Camera 1	17,80	x	100 %	=	17,80
Camera 2	7,80	x	100 %	=	7,80
Camera 3	8,82	x	100 %	=	8,82
Bagno 2	3,18	x	100 %	=	3,18
Ripostiglio	1,57	x	100 %	=	1,57
Balcone chiuso	5,73	x	100 %	=	5,73
Superficie muri tramezzi	4,85	x	100 %	=	4,85
Superficie muri perimetrali	12,53	x	100 %	=	12,53
Balcone	7,94	x	30 %	=	2,38
Totale:	127,63				122,07

Fig.51 Part.IIa 23 Sub 74 P.no 2°
H_{max}=2,70



Planimetria stato dei luoghi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/07/2024

Fonte di informazione: Dove.it s.r.l - via Borromei 6, 20123 Milano -/- Giusta Srl - Via Sant'Angelo 143/A - Brindisi (BR)

Descrizione: [...], *al piano rialzato [...] ingresso che apre sul soggiorno con terrazzo, [...] segue terrazzino, un ripostiglio e una cucina abitabile [...] camera da letto matrimoniale, due camere da letto e due bagni finestrati. Un box auto completa la proprietà .*

Indirizzo: Brindisi, Via Cappuccini, 272 ASuperfici principali e secondarie: 175 Superfici accessorie: 9
Prezzo: 184.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/07/2024

Fonte di informazione: Gabetti - Agenzia Immobiliare Brindisi - Via alfredo cappellini 14 – brindisi - 0831525591

Descrizione: *Appartamento, posto al piano primo, in ottimo contesto condominiale. L'abitazione dispone di zona pranzo-soggiorno con accesso al cucinotto in veranda chiusa; da corridoio è zona notte con camera matrimoniale, bagno, cameretta. Completa box auto*

Indirizzo: via Cappuccini, 272

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.312,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/07/2024

Fonte di informazione: Idea casa - Via San Martino della battaglia 10 -72100 Brindisi

Descrizione: *appartamento al quinto ed ultimo piano, con ascensore, di una palazzina recentemente ristrutturata. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno e ampio balcone abitabile. Completa la proprietà un posto a*

Indirizzo: Via Cappuccini 272 - Fabbricato "C"

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 63.000,00 pari a 1.312,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/07/2024

Fonte di informazione: Giusta immobiliare Srl - Via Sant'Angelo 143/A - Brindisi (BR)

Descrizione: *appartamento luminoso ristrutturato, palazzina con ascensore, circondato dal verde. Sala zona giorno; zona notte 3 camere, 2 bagni, cucina, balcone. Completa box auto*

Indirizzo: via Cappuccini 252

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.458,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/01/2022

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Valori Immobiliari Dichiarati e Ipv Stimatrixcity Atto N.1386077

Descrizione: *Appartamento con annesso box auto* Indirizzo: Via Cappuccini 272

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.123,19 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha considerato i prezzi di compravendita di immobili presenti nella zona limitrofa al bene in analisi, con caratteristiche similari ed in particolare destinati ad abitazione con annesso Box auto le cui superfici e caratteristiche e loro valori sono state omogeneizzate in funzione dell'incidenza differenziale tra i comparabili scelti. Nel calcolo sono stati introdotti fattori di correzione di stima legati alla vetustà degli immobili, al loro stato conservativo, alla posizione rispetto le aree limitrofe, alla condizione della pozione dell'area urbana di sito; le varie caratteristiche di confronto hanno influito sul prezzo di mercato. Inoltre, ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato, si sono esaminati i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso sul portale dell'Agenzia delle Entrate. Ancora si sono analizzati i dati forniti dall' Osservatorio Borsino Immobiliare, del portale Requot e di Stimatrix con particolare riguardo all'archivio delle compravendite. Il tutto è stato confrontato con i dati desunti dall'indagine economica diretta sopra descritta.

Dall'analisi di mercato svolta e dai dati economici emersi come sopra riportati negli immobili di comparazione elencati, **si è giunti ad ottenere**, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie degli immobili in comparazione, **un valore medio unitario di €/mq 1270,83 con un valore massimo del prezzo medio di mercato di €/mq 1464,03**. Considerando le caratteristiche di zona, di costruzione, lo stato conservativo e di finitura dei campioni, la posizione e gli affacci, **si è determinato un valore medio pesato di vendita comparabili per €/mq 708,87**; rapportando tale valore alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in analisi **si è determinato un coefficiente di ponderazione pari a 1,60** che ha determinato un **valore medio pesato di vendita di mercato della unità in oggetto di €/mq 1135,47**.

Dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito internet OMI, Requot e Borsino Immobiliare è emerso che nella zona Semicentrale/Quartiere Cappuccini - Zona Omi : C2, con riferimento a Abitazioni Civili con **normale stato di conservazione e scevro di caratteristiche intrinseche ed estrinseche**, i valori di mercato oscillano da un prezzo minimo di **860,00-950,00€/mq** ad un massimo di **1000,00-1400,00€/mq** per metro quadrato. Riprendendo il valore sopra determinato per comparazione con i campioni selezionati dal mercato con la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (zona abitativa, servizi, stato conservativo edificio, livello di piano, superfici, impianti, affaccio) riferite al cespite in stima, **risulta congruo considerare un valore pari a 1150,00 €/mq.**

Tanto premesso il più probabile valore di stima dell'unità di cui al presente lotto, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad €/mq 1135,00 e la superficie commerciale totale di 122,07 mq, risulterà pari a:

$$\text{Valore di Mercato} = \text{€/mq } 1150,00 \times \text{mq } 122,07 = \text{€}140.380,50$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **140.380,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 140.380,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 140.380,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Determinazione del più probabile valore di mercato tramite stima comparativa, basata su coefficienti di ragguaglio legati alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, in base al prezzo medio.

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la determinazione del valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativo, 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. esistano dei parametri o elementi di confronto in comune tra l'immobile in esame e gli altri simili presi quali comparabili.

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. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economico del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle 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.

In merito allo stato di occupazione dell'immobile, in uso allo stesso esecutato, si è ritenuto congruo non valutare un eventuale deprezzamento rientrando nella stessa procedura un'eventuale sua liberazione ad immobile assegnato.

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: Giusta Srl - Via Sant'Angelo 143/A - Brindisi (BR); Gabetti Immobiliare - Via Alfredo Cappellini 14 - Brindisi (BR); Idea casa - Via San Martino della battaglia 10 - 72100 Brindisi(BR); Dove.it s.r.l - via Borromei 6, 20123 Milano , osservatori del mercato immobiliare Requot; Omi di AdE Borsino;Borsino Immobiliare, Stimatrix; OMI di AdE valori immobiliari dichiarati; mercato-immobiliare.info

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	122,07	0,00	140.380,50	140.380,50
				140.380,50 €	140.380,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.380,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 21.057,07**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
 Riduzione per arrotondamento: **€. 23,43**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.300,00**

data 27/08/2024

il tecnico
incaricato
Carlo Deleo

