

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

PREMESSA

In seguito alla nomina assunta quale Perito Estimatore dell'immobile ricevuta in data 07/01/2021 dal curatore dr.ssa Alice Lazzaretti, previa autorizzazione del Giudice Delegato Dr. Lorenzo Pini, si riporta quanto segue.

DITTA PROPRIETARIA

*****nato a *****il ***** C.F. ***** Proprieta` per 1/3;

*****nata a ***** il ***** ***** , Proprieta` per 1/3;

*****nata a ***** il ***** ***** , Proprieta` per 1/3.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è sita in via San Martino della Battaglia a Brindisi (BR).

OPERAZIONI PRELIMINARI E SOPRALLUOGHI

In data 24/11/2020 è stata inviata la richiesta di accesso agli atti tramite PEC all'indirizzo del Comune di Brindisi. In data 17/12/2020 tramite mail il Comune di Brindisi ha inviato la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 1755/63 del 14/05/1975;
- Tavole grafiche (pianta piano interrato, pianta piano terra, prospetto e sezione con timbro parere favorevole della Commissione Edilizia in data 17 febbraio 1975);
- L'attestato di fine lavori del 31/08/1977;
- Il Permesso di Abitabilità del 23/11/1977.

Il sottoscritto Ing. Bertuccioli ha effettuato le verifiche preliminari, comprese quelle in Catasto e in Conservatoria, e si è poi avvalso della collaborazione di un tecnico del luogo, l'arch. Profilo Carmelo, come autorizzato dal Giudice nella nomina del 7 gennaio 2021, il quale si è recato presso l'immobile per la valutazione dell'effettivo stato dei luoghi in data 22/01/2021. Durante il sopralluogo sul posto è stato eseguito il rilievo, sono state verificate le finiture e scattata alcune foto (vedi allegata relazione fotografica).

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è un locale autorimessa di forma rettangolare, di superficie commerciale pari a circa 16 m² ed altezza interna pari a circa 2 metri. Si trova al piano terra di un fabbricato di due piani (terra e interrato) con tetto piano, adibito esclusivamente ad autorimesse, quindi un accessorio del condominio adiacente che contiene 21 box per piano, per un totale di 42 box. Per accedervi occorre percorrere una strada privata asfaltata e dotata di cancello in ferro su via San Martino della Battaglia; il box in oggetto è il quinto da via San Martino della Battaglia.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile di Brindisi è contraddistinto presso il N.C.E.U. al Foglio n.53 del Comune di Brindisi, Mapp.le n.914 Sub.26 (Zona Cens. 1; Categoria C/6; classe 3; 15 m²; Rendita Euro 52,68) – via san Martino della Battaglia piano T.

LEGITTIMAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato risulta legittimato dalla Licenza Edilizia n.1755/63 del 14/05/1975 rilasciata dal Comune di Brindisi.

Il Permesso di Abitabilità dell'unità in oggetto è del 23/11/1977.

CARATTERISTICHE URBANISTICHE

L'unità immobiliare ricade all'interno di una zona residenziale che il Piano Regolatore Generale identifica come zona B2 *'zone di completamento e/o SUE approvati art. 30 delle N.T.A.'*

All'art. 30 delle N.T.A. (Norme particolari relative alle zone B) viene riportato quanto segue:

- *Nelle aree classificate B2 l'attività edilizia è subordinata a pianificazione particolareggiata solo per le edificazioni e riedificazioni che superino la soglia di mc 3.000 e interessino un'area superiore a mq 1.000.*

.....

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

.....

CARATTERISTICHE TECNICHE

L'immobile sito nel Comune di Brindisi è un'autorimessa sita al piano terra di un fabbricato di due piani (terra e interrato) ad uso esclusivamente accessorio, con serranda in lamiera scorrevole. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ed infine il pavimento è in cemento.

Il solaio del soffitto in una porzione risulta sfondellato (rottura di una pignatta in laterizio e perdita del copriferro per una parte della trave in cemento armato a spessore) a causa probabilmente di una infiltrazione proveniente dal tetto piano soprastante (in corrispondenza del giunto con il fabbricato adiacente). Anche esternamente sopra l'ingresso è presente il distacco del copriferro in corrispondenza della trave di bordo.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si procede alla stima particolareggiata delle unità immobiliari, cioè una stima basata su criteri di valutazione che tengano conto delle superfici, e dei valori di compravendita riferiti alla zona e allo stato di manutenzione dell'immobile.

Le quotazioni si riferiscono alle "superfici commerciali", che tengono conto dei muri perimetrali e metà muri di confine. Si determina la superficie commerciale parametrizzata in funzione delle destinazioni d'uso. Si determina un valore di mercato che tenga conto della vetustà, dello stato d'uso ed infine si moltiplica per la superficie commerciale per determinare il valore di mercato.

VALUTAZIONE

L'unità immobiliare è in scarso stato d'uso (oltre alla presenza di infiltrazioni) e attualmente risulta essere occupato da materiale vario accatastato (mobili, scatoloni, ecc.).

Il valore al metro quadro dell'immobile, tenendo presente i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e gli annunci dei siti immobiliari (il cui valore viene scontato di un 10% per tener conto della successiva trattativa), si può stimare pari a 650,00€/m².

Quindi il valore dell'immobile è pari a :

$$16,00\text{m}^2 \times 650,00\text{€}/\text{m}^2 = 10.400,00\text{€}$$

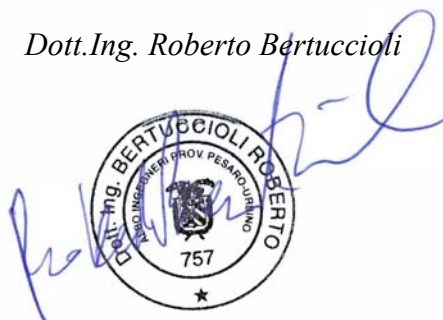
Ci sono infine da considerare le spese condominiali che ammontano ad euro 23,66 per quanto riguarda il conguaglio dell'anno 2019, mentre quelle dell'anno 2020 non è possibile quantificarle, alla data odierna, in quanto, come comunicato dall'amministratore di condominio prof. Pompili-Pagliari, l'Assemblea dei Condomini non è stata ancora convocata per l'approvazione del Bilancio Consuntivo Esercizio 2020 e del Bilancio Preventivo Esercizio.

In conclusione il valore dell'immobile in arrotondamento è pari a € **10.300,00**.

Pesaro li 26/01/2021

IL TECNICO

Dott.Ing. Roberto Bertuccioli



ALLEGATI :

1. Estratto di PRG;
2. Visura, planimetria catastale ed estratto di mappa;
3. Relazione fotografica;
4. Documenti per legittimazione urbanistica;
5. Valori OMI.



© OpenStreetMap contributors, CC BY-SA. ATTENZIONE! Lo strato tematico 00_BRCatasto, non ha alcun valore ai sensi di legge. Proprietà del Comune di Brindisi. La carta idrogeomorfologica ed il PAI sono consultabili al sito <https://www.distrettoappenninomeridionale.it/>

50 m

Scala = 2500



24-Nov-2020



Comune di Brindisi

analisi spaziali geolocalizzate per le tutele del territorio
portale informativo - stralcio cartografico

[brindisiwebgis](http://brindisiwebgis.it)

PRG_02_zonizzazione (1)

Zonizzazione: B2

Descrizione: COMPLETAMENTO

Tematismo: PRG_02_zonizzazione

Normativa: Adegua_PRG_lr_56_80_delib_adoz_CC_94_2001

note:

Ricerca: B

id_relativo: 0

id_codifica:

X: 747858.71

Y: 4501754.76

Indirizzi_Tutela:

PP_02_AREE_INIDONEE_FER_new (1)

Zonizzazione: 05 TERRITORIO COSTRUITO

Descrizione: Aree NON IDONEE funzionalmente alla tipologia dei FER

Normativa: REGOLAMENTO REGIONALE 30 dicembre 2010, n. 24

note: DCS_CC_n_01_del_31_01_2012_Piano_individuazione_aree_non_idonee_effetti_RR_24_del_30_12_2010

Tematismo: PP_02_Aree_NON_Idonee FER

Ricerca: 5

id_relativo: 7

id_codifica: PP_02_FER

X: 750786.02

Y: 4501615.32

Indirizzi_tutela: salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale; trasformazione delle situazioni compromesse riqualificazione ed eliminazione dei detrattori

Eolico: Difficilmente compatibile con i valori paesaggistici del luogo fatto salva la compatibilità in base alla specifica tipologia dell'impianto

Fotovoltaico: Difficilmente compatibile con i valori paesaggistici del luogo fatto salva la compatibilità in base alla specifica tipologia dell'impianto

Biomasse: Con particolari accorgimenti tipologici e morfologici potrebbe risultare compatibile con i valori paesaggistici del luogo

Brindisi_2018_3857 (1)

Valore cella griglia: RGB(171,172,174)

_2017_mosaico_wv3_3857_Brindisi (1)

Valore cella griglia: RGBA(204,206,192,255)

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 25/01/2021

Dati della richiesta	*****
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BRINDISI ***** nato a ***** il ***** C.F.: *****

1. Unità Immobiliari site nel Comune di BRINDISI(Codice B180) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		53	914	26	1		C/6	3	15 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 52,68 L. 102.000	VIA SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA piano: T interno: 1; Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nato a *****	*****	(1) Proprieta` per 1/3
2	***** nato a *****	*****	(1) Proprieta` per 1/3
3	***** nato a *****	*****	(1) Proprieta` per 1/3
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1993 protocollo n. 206071 in atti dal 22/10/2001 Registrazione: UR Sede: BRINDISI Volume: 421 n: 73 del 27/10/1993 \ SUCESSIONE: BUONOMO ANDREA (n. 6941.1/1993)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

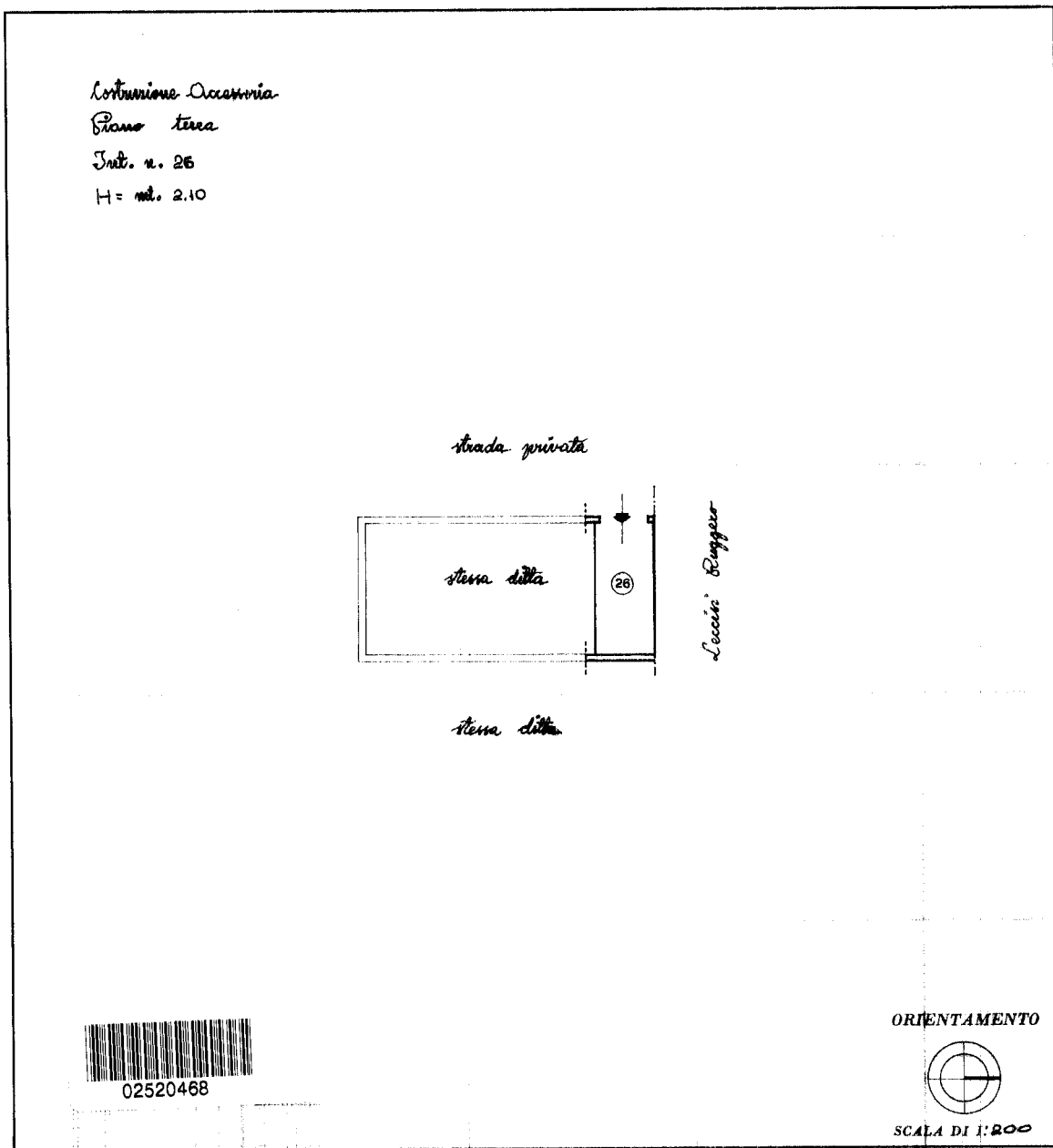
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Brindisi* Via *S. Martino della Battaglia*
Ditta *Leccisi Ruggero nato a Meragne il 9-1-35 e Comparedi Giuseppe nato a Fasano il 21-6-25*
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Brindisi*



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° <i>543/77</i>	Compilata dall'ing. <i>Ruggero</i> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> LECCISI Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brindisi DATA <i>9/3/81</i> Firma: <i>Ruggero Leccisi</i> BRINDISI

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/11/2020 - Comune di BRINDISI (B180) - < Foglio: 53 - Particella: 914 - Subalterno: 26 >
VIA SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA piano: T interno: 1;

Ultima planimetria in atti

PERIZIA DI STIMA

RELAZIONE FOTOGRAFICA

ESTERNI



Foto 1: Prospetto garage

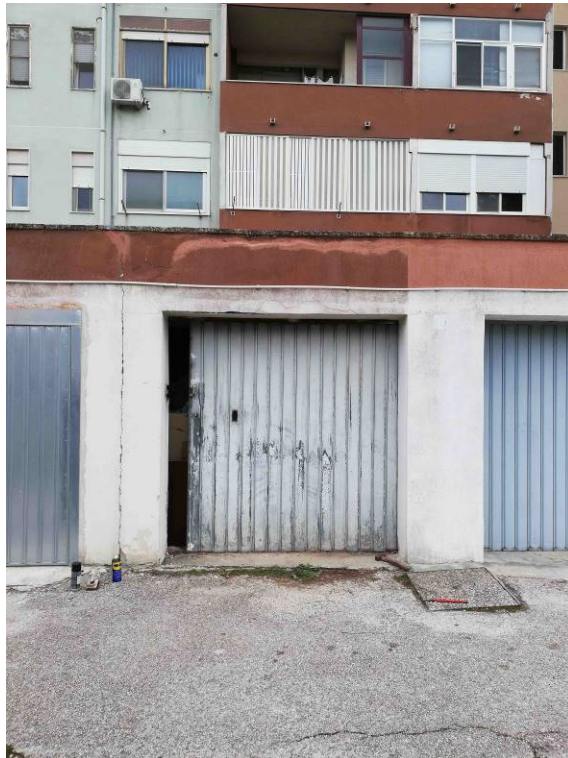


Foto 2: Prospetto garage



Foto 3: Ingresso garage da Via San Martino

INTERNI



Foto 4: Interno garage



11/55/63
E R

COMUNE DI BRINDISI

Pratica N. 1155/63

ALLEGATO 4

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda de **1 Sigg.**

per essere autorizzati ad eseguire **la costruzione accessoria del fabbricato 11**
lotto C in **Brindisi Rione S. Chiara-Viale Porta Pia.**
come da progetto depositato;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario;
Visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;
Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data **17 febbraio 1975**;
Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e tutela delle strade comunali;
Vista la Legge Urbanistica del 17 agosto 1942, N. 1150 e sue modificazioni ed integrazioni;
Vista la Legge Comunale e Provinciale e le norme del Codice Civile in materia di edilizia;
Visto il regolamento generale per l'Igiene del lavoro, approvato con R. D. 14-4-1927, n. 530;

concede il proprio

NULLA OSTA

al Sigg. Ing.

per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) Che la validità della presente licenza edilizia è subordinata all'inizio dei lavori entro 1 anno dalla sua consegna. L'interessato pertanto dovrà dare al Comune tempestiva comunicazione della data di inizio dei lavori che sarà accertato con verbale dell'Ufficio Tecnico Comunale. In caso di mancata comunicazione, sarà considerato inizio dei lavori la data di consegna della presente licenza. L'interessato dovrà inoltre dare avviso per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, perchè possa eseguirne il controllo, appena la costruzione avrà superato il livello del piano stradale.
- 2) Che la durata dei lavori non superi i mesi **8(otto)=**.
- 3) Che il suolo pubblico da occupare e da recintare sia solo la parte prospiciente il fabbricato e per una profondità massima di metri..... Qualora le pavimentazioni di detto suolo pubblico dovessero essere danneggiate o distrutte, il titolare della presente licenza è tenuto a ricostruirle.
- 4) Che nell'esecuzione dei lavori e nella formazione delle impalcature sia salvaguardata la pubblica incolumità e non venga intralciato per alcun motivo il pubblico transito.
- 5) Che vengano osservate tutte le Leggi e Regolamenti municipali in vigore con speciale riferimento alle segnalazioni diurne e notturne.

- 7) Che nel Cantiere dove si eseguono le opere sia installata una tabella, delle dimensioni minime di cm. 100 x 100, recante l'oggetto dei lavori, la ditta esecutrice, le generalità del Progettista, del Direttore e dell'Assistente dei lavori.
- 8) Che la licenza di costruzione, il progetto debitamente approvato, i calcoli statici ed il giornale dei lavori siano in Cantiere pronti ad essere esibiti ad ogni richiesta del personale incaricato per la vigilanza e per il controllo il quale ha diritto di accedere nel Cantiere in qualsiasi momento.
- 9) Che, ove si debba eseguire lo sbancamento del terreno a ridosso delle strade e suoli pubblici, sia realizzato lungo il confine con gli stessi un muro in calcestruzzo cementizio di contenimento del sedime stradale.
- 10) Che vengano attuati tutti gli accorgimenti tecnici nella installazione di impianti di utilizzazione del gas di petrolio liquido per uso domestico per un perfetto grado di sicurezza.
- 11) Che a costruzione ultimata l'interessato deve apporre a sua cura e spese la nuova numerazione civica, ivi cadente, prendendo disposizioni dai competenti Uffici Comunali.
- 12) Che non sarà rilasciato il certificato di inizio e fine lavori e quello di abitabilità se l'interessato non avrà prima ottenuto dal Genio Civile il certificato d'uso.
- 13) Che il proprietario, il costruttore ed il Direttore Lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di Legge e di Regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Ritirata licenza il 16.5.75

Rossetti Giuliano

(CAMBI D'INTESTAZIONE DELLA LICENZA)

NORMATIVA EDILIZIA DELLA ZONA:

PRINCIPALI DATI INERENTI IL PROGETTO:

Brindisi, li 14 maggio 1975

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Genovese)



P. IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(Avv. Armando ATTOLINI)

PROGETTO DI

COSTRUZIONE ACCESSORIA

RELATIVA AL LOTTO "C."

IL PROGETTISTA

Dott. *[Signature]*
Via F. C. *[Signature]* 100 - BRINDISI

17 FEB. 1975
PARERE FAVOREV. DL

SCALA 1:100

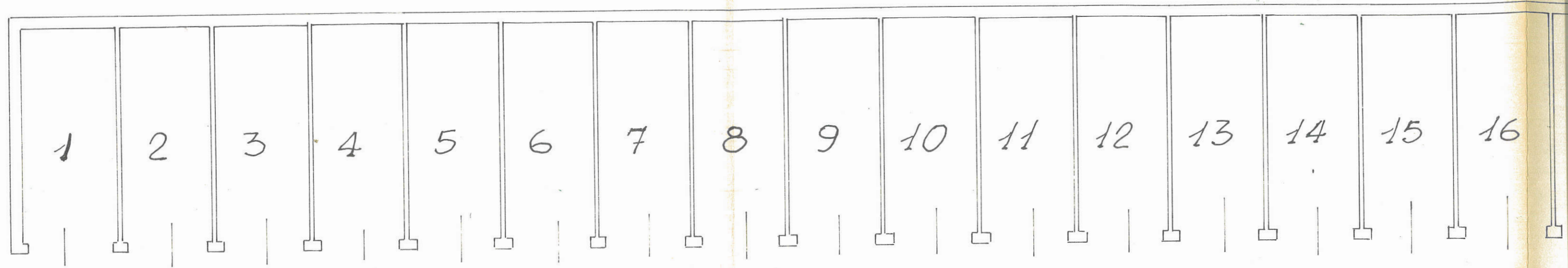
sto il verbale della C.E.C.
L'INGEGNERE CAPO
(Dott. Ing. Vincenzo Valentini)



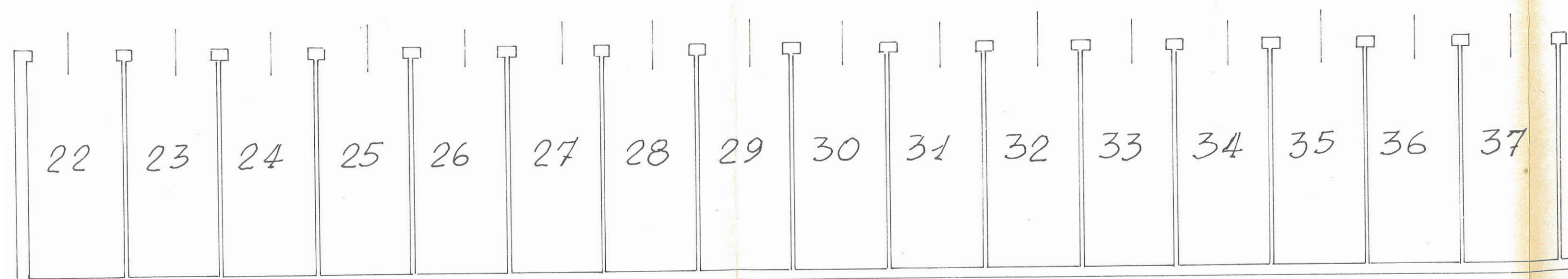
p. IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA DELEGATO
(Avv. Armando Attolini)

PIANTA PIANO INTERRATO

54.00



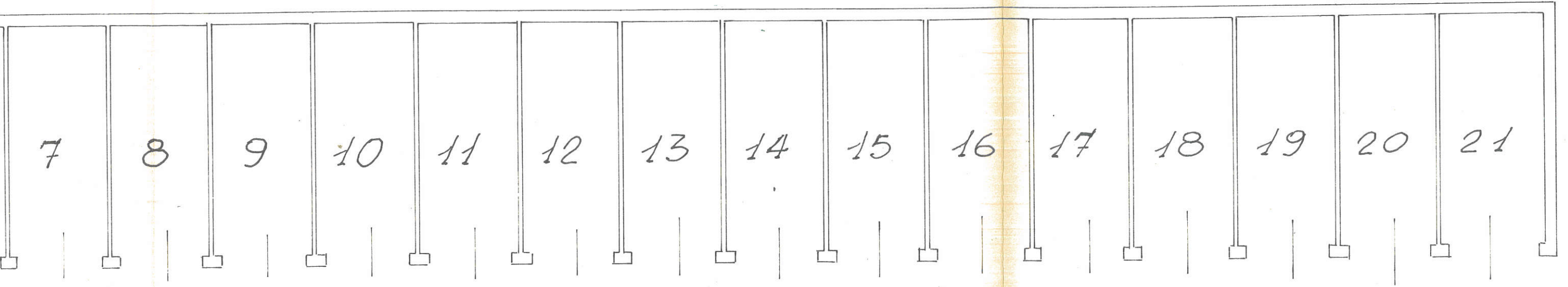
PIANTA PIANO TERRA



54.00

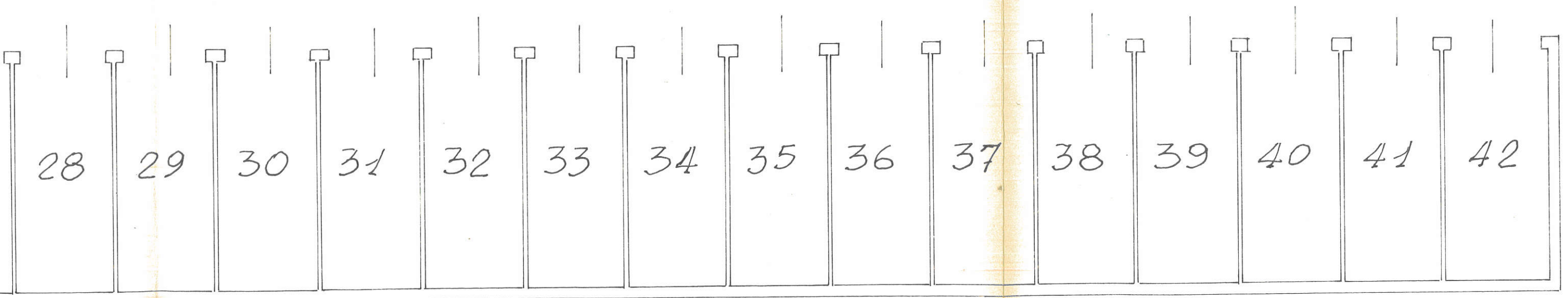
RRATO

54.00



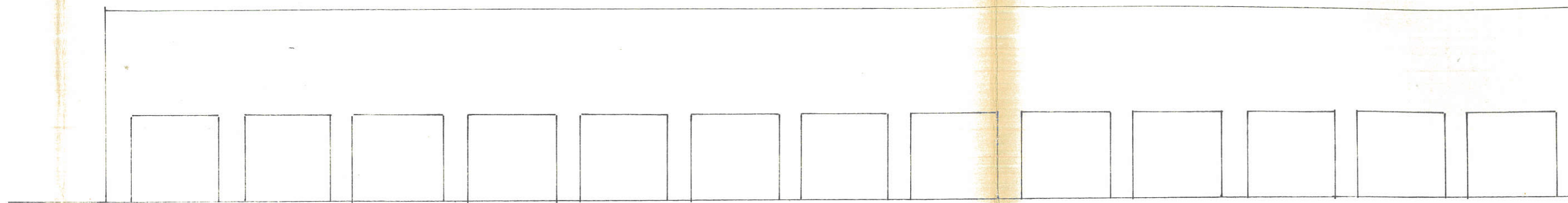
RA

54.00



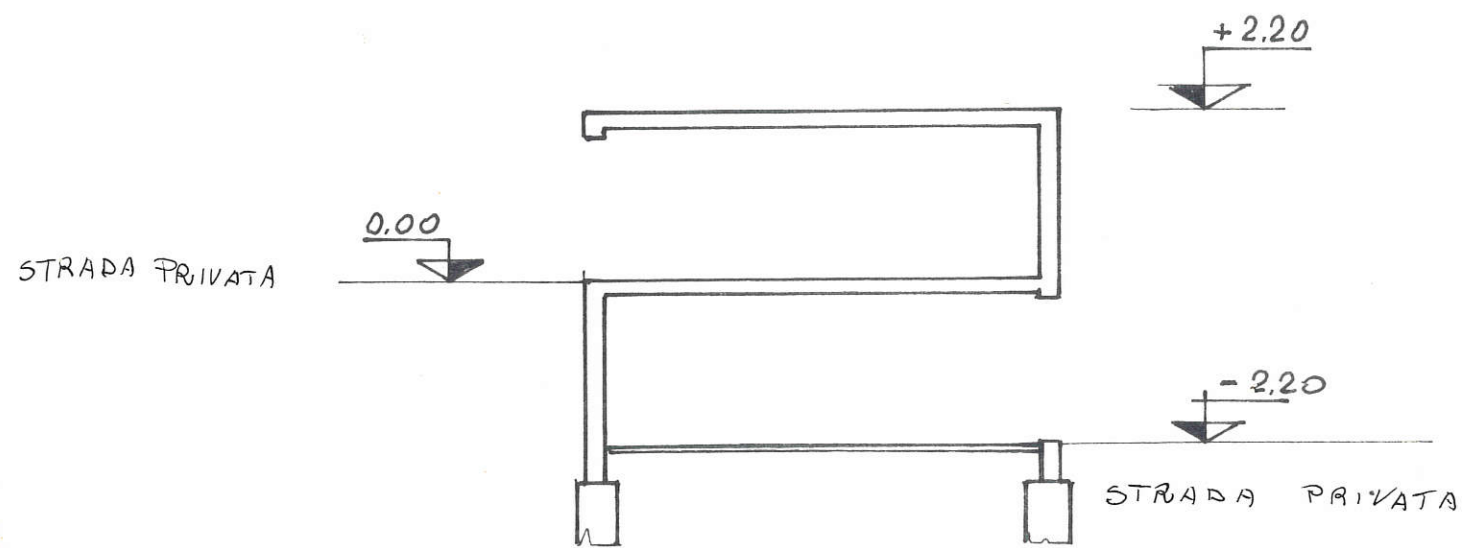
PROSPETTO

6.30



SEZIONE

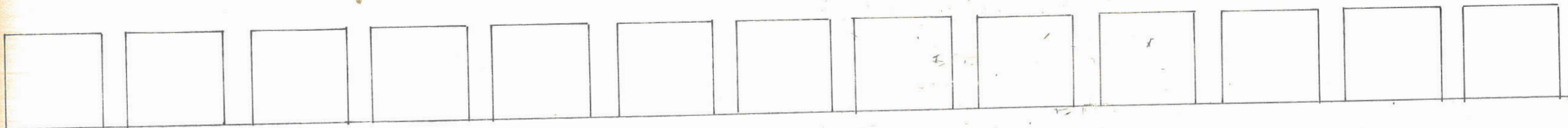
6.30



▽ +2.20

▽ 0.00

▽ -2.20





CITTA' DI BRINDISI

UFFICIO TECNICO

IL SINDACO

VISTO il nulla osta del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco in data 13.8.1976 prot. 995/6912;

VISTO l'attestato dell'Ufficio del Genio Civile in data 2.1.1976 prot. n. 2 dell'avvenuto deposito del certificato di collaudo di cui all'art. 7 della Legge 5.11.1971, n. 1086;

A seguito di sopralluogo effettuato dal personale di questo Ufficio Tecnico Comunale;

A T T E S T A

che i Sigg.ri ***** e *****
hanno ^{eseguito} ~~costruito~~ in Brindisi al Rione S. Chiara-Viale Porta Pia,
la costruzione accessoria del fabbricato 11 lotto C, composta da
piano interrato e piano terra.
Ogni piano e' costituito da ventuno box per autovetture

che il progetto di nuova costruzione fu approvato da questo Comune a seguito del parere favorevole espresso dalla C.E.C. nella tornata del 17 Febbraio 1975

che la licenza edilizia fu rilasciata in data 14 Maggio 1975

che i lavori furono iniziati il 14 Maggio 1975

che gli stessi lavori, all'atto del sopralluogo eseguito il 11 Maggio 1977 sono risultati ultimati.

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

BRINDISI, li 31 Agosto 1977

IL SINDACO
(Dr. Francesco ARINA)



CITTA' DI BRINDISI

UFFICIO D'IGIENE E SANITA'

PERMESSO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

vista la richiesta di 3

tendente ad ottenere il permesso di abitabilità per uno stabile di sua spettanza situato in Brindisi - rione S. Chiara - Viale Porta Pia

..... composto come segue:

Costruzione accessoria del fabbricato KI lotto C, composto da piano interrato e piano terra.-

Ogni piano è costituito da ventuno box per autovettura.-

.....

da ~~loro~~ eseguito come da regolare permesso di costruzione in data 14.5.1975

Visto il referto favorevole dell'Ufficiale Sanitario;

Visti i Regolamenti locali di Edilizia ed Igiene;

Visto il certificato di fine lavori rilasciato dall'Ufficio Tecnico comunale il 31.8.1977.- ;

Ritenuto ai fini dell'art. 221 del T U. Leggi Sanitarie 27-7-1934, n. 1265 che la costruzione non presenta cause di insalubrità

PERMETTE

l'abitabilità del fabbricato di cui sopra a far tempo dalla data del presente certificato.

Rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Brindisi, li. 23 NOV 1977

L'UFFICIALE SANITARIO
(Dr. Domenico VELLA)



IL SINDACO
(Prof. Giuseppe ...)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: BRINDISI

Comune: BRINDISI

Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERE SANTA CHIARA

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1500	L	4,6	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1050	L	5,5	7,5	N
Autorimesse	NORMALE	450	550	L	1,6	1,8	N
Box	NORMALE	600	700	L	2	2,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)