

## **PREMISSE**

Il G.E. Dott.ssa **Liaci Paola** del Tribunale di Brindisi, in data 20 Febbraio 2020 affidava al sottoscritto C.T.U., **geom. Riccardo Carlucci**, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brindisi al n. 452, incarico per la consulenza tecnica d'ufficio, per il procedimento immobiliare n. **218/2019**, nei confronti ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ sottoponendo allo stesso i quesiti elencati nel verbale di giuramento che ne fanno parte integrante della presente relazione di stima.

Nella stessa data il sottoscritto formulava il giuramento di rito e gli veniva assegnato gg. 60 per l'espletamento e il deposito della presente relazione; dopo il giuramento di rito avvenuto con modalità telematica in data 5 Maggio c.a., e per la prevenzione del COVID 19, l'attività di svolgere il proprio incarico mediante sopralluogo sul luogo oggetto di stima venivano bloccate sino al 31 Maggio 2020.

Con comunicazione all'esecutato per mezzo di avviso telefonico dell'Avv. Alessandro Maggiore, nominato Custodè Giudiziario, dal G.E., si è stabilito, che il giorno ventitre Luglio c.a. alle ore 16,00 sui luoghi oggetto dell'espropriazione si dava inizio alle operazioni peritali; e per tale giorno ed ora, ho avuto accesso agli immobili oggetto del pignoramento con la presenza dell'esecutato ~~\_\_\_\_\_~~

Dopo aver dato lettura ai quesiti richiesti dal Giudice, ho dato inizio alle operazioni di che trattasi, con i rilievi fotografici, la ricognizione dello stato dei luoghi, il rilievo metrico e fotografici dell'alloggio esistente, come da verbale di sopralluogo che si allega.

Dopo aver svolto i descritti lavori di perizia, ho ricercato con un'accurata indagine di mercato, il più probabile valore del bene oggetto di stima, infine mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brindisi, alla ricerca dei documenti urbanistici che comproverebbero, l'epoca della costruzione del fabbricato con o senza la regolare licenza ,concessione edilizia o permesso di costruire.

## **PREMESSO TUTTO CIO'**

di tanto il C.T.U. incaricato vi rende edotto V.S. Ill.ma a rispondere ai quesiti postigli.

### **Parte 1^**

#### **Individuazione dei beni oggetto di stima:**

L'immobile di proprietà dell'esecutato, sottoposto a pignoramento da parte ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ consiste in un appartamento sito nel Comune di Brindisi alla via Arione,35., ubicato al primo piano.

L'immobile sarà individuato come:

- Lotto unico "A"

**Regolarità sotto il profilo Urbanistico:**

Trattasi di un appartamento alla via Arione,35, angolo via Piave del Comune di Brindisi posto al primo piano.

Presso la casa comunale di Brindisi, reparto Urbanistica, nella disamina delle pratiche edilizia si è accertato :

che l'immobile de quo è stato realizzato con regolare permesso di costruire nr.252/2007, rilasciato in data 17 Luglio 2007; progetto per modifica della scala di acceso e modifiche interne, ed è conforme allo stato attuale.

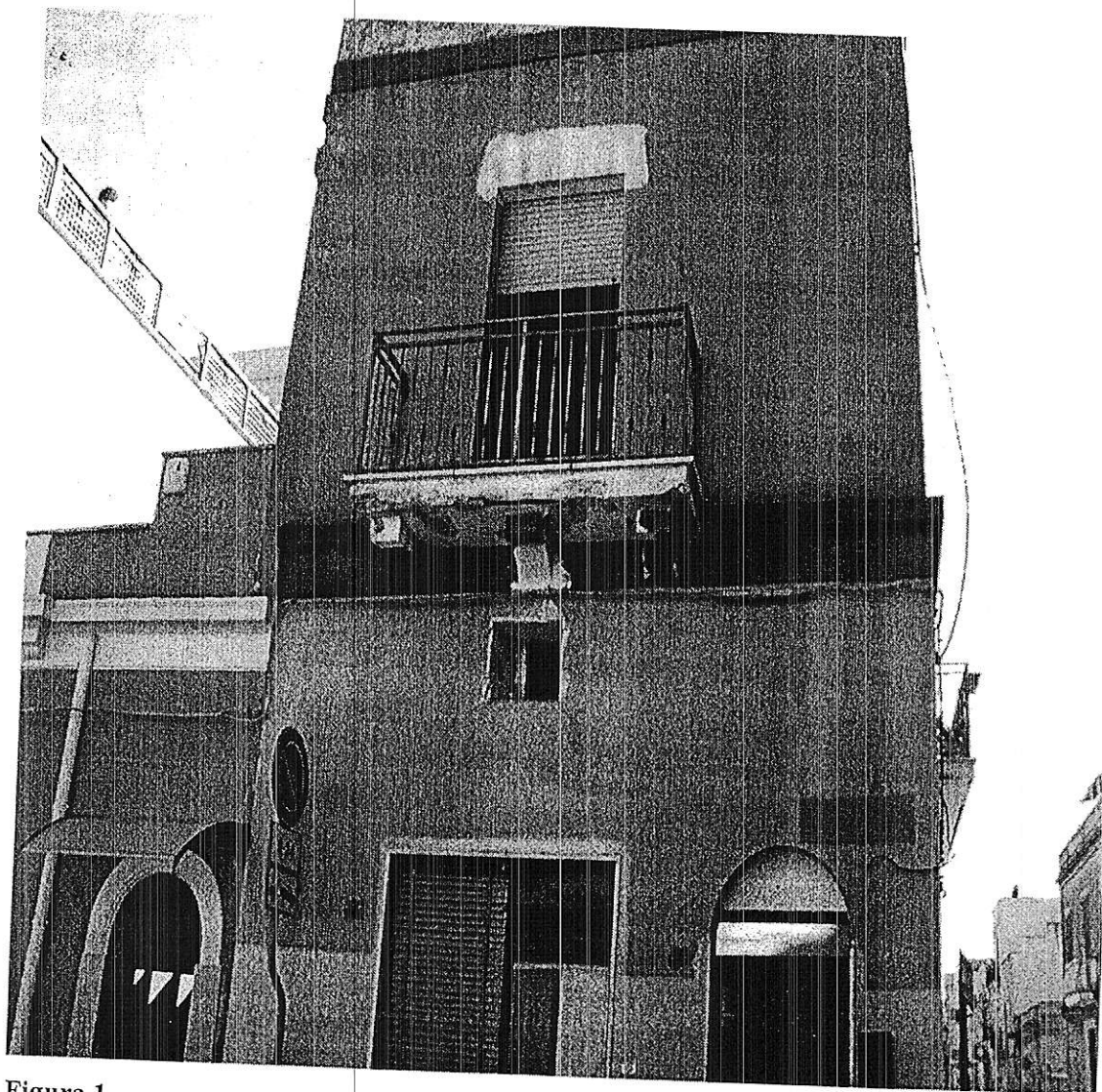


Figura 1.

Prospetto del fabbricato su via Arione

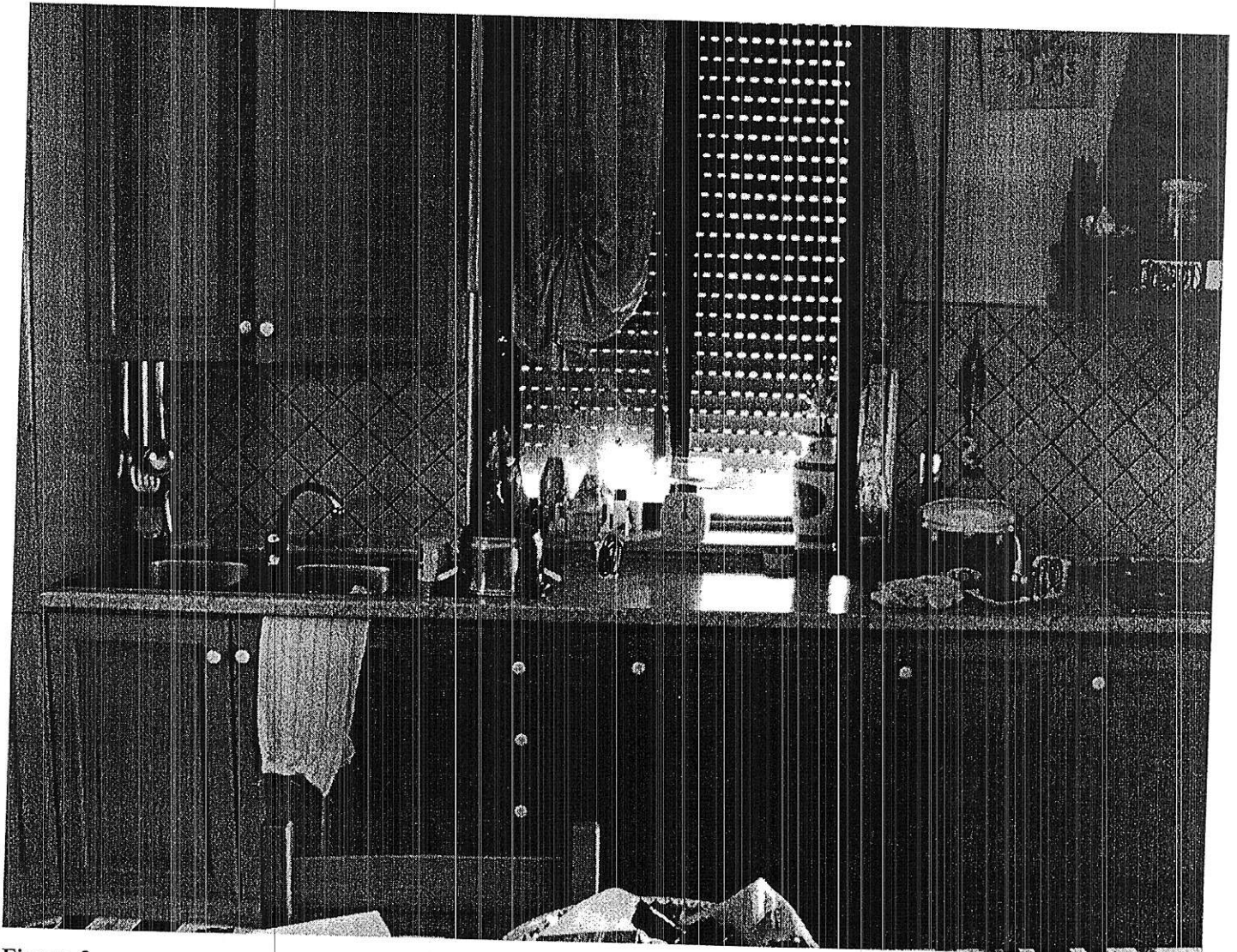


Figura 2.  
Vista dell'interno, tinello



Figura 3.  
Vista interno, bagno



Figura 4.

Vista allaccio impianto elettrico

**Identificazione e aggiornamento Catastale dell'immobile:**

Dall'esame della stato dei luoghi si è evidenziato che la consistenza dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

**Identificazione e aggiornamento Catastale dell'immobile:**

Presso L'Agenzia delle Entrate di Brindisi è allibrato al comune di Brindisi:

Al F. 193 part.lla 310 sub.2, Categ. A/4, Classe 3°, vani 4,5 , RC= € 313,75;

il tutto a nome dell'esecutato ~~\_\_\_\_\_~~

Il bene specificato nell'atto di pignoramento del 04 Novembre 2019 nr. \_\_\_\_\_ a favore di

\_\_\_\_\_ stato verificato ed identificato con quello catastale dal sottoscritto C.T.U..

**Confina:**

con via Arione e con via Piave, salvo altri o diversi.

Parte 2^

Descrizione dell'immobile

Trattasi di un appartamento di civile abitazione sito al primo piano, si accede dalla via Arione mediante una scala a tutta rampa, essa è composta da tinello-cucina, corridoio che da l'accesso a due camere da letto e vano bagno e mediante una rampa di scala interna si accede infine alla terrazza.

L'appartamento si trova in pessime condizioni igieniche, infatti sui muri e sul soffitto vi macche sparse di umidità dovuti alla non buona esecuzione del lastrico solare e sul muro a ovest per mancanza dell'intonaco protettivo esterno

La pavimentazione interna è in ceramica di seconda scelta, è dotato di impianto di illuminazione, idrico e fognate.

#### **Vincoli ed Oneri giuridici che gravano sul bene**

##### Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali Negativo
- Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Negativo
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della Casa coniugale al coniuge Negativo
- Servitù Negativo

##### Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

#### • **Iscrizioni:-**

1. **Ipoteca Volontaria registro iscrizione nr.** ~~1234~~ del ~~12~~ di ~~1234~~ concessa a garanzia del mutuo fondiario con atto Notaio ~~1234~~ di ~~1234~~ r. ~~1234~~ a favore di ~~1234~~

#### **Trascrizioni:-**

**Pignoramento Immobiliare NN.** ~~1234~~ del ~~12~~ in data ~~12/12/12~~ r. ~~1234~~ favore di ~~1234~~ sul bene ~~1234~~ oggetto di stima.

- Difformità urbanistiche-Edilizie: Negativo
- Difformità catastali: Negativo

Le spese per la cancellazione dei vincoli ammontano a euro 200,00

**L'immobile è tenuto in uso** ~~1234~~

#### **\Provenienza:**

Il bene è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita del ~~1234~~ per notar ~~1234~~ di Brindisi, trascritto il ~~12/12/12~~

#### **Descrizione Analitica del fabbricato**

La superficie dell'appartamento residenziale (interna) :

Letto:  $3,90 \times 2,80 = \text{mq. } 8,96$

Bagno:  $2,90 \times 1,60 = \text{mq. } 4,64$

Letto:  $3,50 \times 3,80 = \text{mq. } 13,30$

Ingresso:  $4,50 \times 3,30 = \text{mq. } 14,85$

Tinello-cucina:  $4,60 \times 3,80 = \text{mq. } 17,48$

Corridoio:  $1,00 \times 5,70 = \text{mq. } 5,70 + 1,60 \times 1,00 = \text{mq. } 1,60$

**Totale superficie mq. 66,53**

Balcone:  $1,00 \times 3,20 = \text{mq. } 3,20 \times 0,50 = \text{mq. } 1,60$

**Totale superficie mq. 68,13**

L'appartamento è stato realizzato in muratura retta dello spessore di cm. 50 e 20 cm. la copertura è piana con solaio latero cementizio spess. cm 25 e coibentato con lastricato solare non perfettamente eseguito.

**Stato strutturale di manutenzione pessima occorre opere di pitturazioni interne ed esterne, come pure occorre la sistemazione del balcone aggettante la via Arione, infine manca l'intonaco esterno del muro a ovest.**

La pavimentazione interna è in ceramica.

**Stato di manutenzione discreta**

Infissi esterni, in alluminio anodizzato;

**Stato di manutenzione discreta**

Paramenti interni ed esterni con intonaco a tre strati civile liscio, occorre manutenzione

**Stato di manutenzione discreta.**

Bagno eseguito con tre pezzi porcellanati e rivestimento interno delle murature con piastrelle colorate.

**In buone condizioni**

Tutti gli impianti sono a norma ad esclusione dell'allaccio dell'impianto elettrico che si trova ubicato nel vano scala ed occorre sistemarlo.

Parte 3^

### CRITERI DI STIMA:

La definizione più corrente di "Valore di un bene" è identificata, sostanzialmente, con il prezzo che il mercato è disposto a riconoscergli all'atto di compravendita.

Si tratta, in sostanza, di un concetto di "equilibrio dinamico" ottenuto per reciproco contrappeso tra domanda e offerta, suscettibile anche di più o meno brusche variazioni in dipendenza di complessi fenomeni micrometrici (inflazione, rincaro quotazioni materie prime, decisioni pubbliche di politica economica ecc.).

E' ovvio che, per quanto possibile, la tecnica della "valutazione del mercato", per ricavare il giusto prezzo di un bene in libera contrattazione è la preferita ed attendibile.

### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI:**

I procedimenti di stima più idonei per individuare il valore di mercato di un bene immobile sono, indiscutibilmente, il procedimento analitico che consiste a rapportare i costi dei materiali, manovalanza e imprenditoriale che si verranno a spendere per realizzare il fabbricato oggetto di stima; in ultimo quello comparativo, cioè il raffronto con fabbricati più o meno simili che sono stati venduti nella zona o nelle proprie vicinanze aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche si avvicinano al bene oggetto di stima, procedimenti che se correttamente applicati e ben documentati, possono portare ad identici risultati.

Nella fattispecie il sottoscritto al fine di ben assolvere il proprio incarico e fornire il valore dell'immobile oggetto di stima quanto più possibile vicino a quello reale, ha proceduto a stimare il bene con il solo metodo della stima sintetica comparativa.

### **STIMA DEI BENI:**

La comparazione è stata fatta da me presso studi tecnici e agenzie di vendita del luogo attraverso una sistematica e capillare comparazione con beni simili venduti negli ultimi due anni; si è avuto che per beni simili a condizioni intrinseche ed estrinseche il prezzo medio è il seguente:

- Per i fabbricati € 1.500,00/mq
- Mq. 68,13 X € 1.500,00 = € 102.195,00

Adeguamenti e correzioni del prezzo di stima in percentuale del lotto per:

1. Stato d'uso e di manutenzione il 10 %;
2. Stato di possesso e vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, il 2,5 %;
3. Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oneri condominiali, e vizi occulti il 2,5 %;

Somma in percentuale di tali adeguamenti pari al 15%;

€ 102.195,00 x 15% = € 15.329,25 - a detrarre dall'intero

**Totale valore al netto delle correzioni di stima e dell'intero immobile:**

€ 86.865,75;

**che si arrotonda a € 86.870,00**

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Brindisi li, 28 Settembre 2020

Il C.T.U.  
**Geom. Riccardo CARLUCCI**