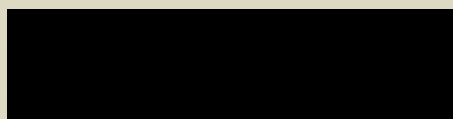


TRIBUNALE DI BRINDISI
- SETTORE ESECUZIONI INDIVIDUALI E CONSORZUALI -

PROC. N° 26/2015 R.G.

Promossa da:



Contro:

**RELAZIONE INTEGRATIVA AGGIORNATA DI
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

1. Premesse

Ill.mo Sig. Giudice,

il sottoscritto geom. Vincenzo D'Anna, già nominato tecnico stimatore nella procedura, nella udienza del 03/10/2022 riceveva il seguente mandato:

“Acquisiti almeno quattro preventivi di altrettante agenzie immobiliari locali, rivaluti i due lotti, verificando, alla luce delle considerazioni svolte in aula, la divisibilità dell'abitazione, specificando le spese e i costi a ciò necessari.”

Nella stessa udienza fu fissato l'inizio delle operazioni peritali per il 13/10/2022 ore 10,00 presso lo studio del sottoscritto, furono scadenziati i termini per la trasmissione della bozza relazione alle parti, per la trasmissione delle osservazioni al consulente e per il deposito della relazione definitiva e furono facultate le parti a nominare dei propri consulenti entro l'inizio delle operazioni peritali.

Con comunicazioni/pec del 12/10/2022 il legale del creditore intervenuto ha comunicato la nomina a CTP del geom. Giovanni Parisi da Ostuni e il legale del terzo non obbligato intervenuto ha comunicato la nomina a CTP dell'ing. Fedele Camarda da Ostuni (vedi allegati A e B).

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni non si è presentato nessuno e pertanto, previa comunicazione alle parti e loro CTP a mezzo di pec (vedi allegato C), si è dato loro proseguo il 27/10/2022 ore 11,00 presso gli immobili per i quali si procede alla presenza di *****, di *****, dei suoi difensori e CTP avv. Domenico Tanzarella, avv. Giuseppe Biondi e ing. Fedele Camarda, dell'avv. Marco Vignola e del geom. Giovanni Parisi rispettivamente difensore e CTP del creditore intervenuto.

In detta mattinata detti avvocati e CC.TT.PP. hanno preso conoscenza dello stato dei luoghi sia del lotto costituito dal locale ufficio al piano terra (Lotto 1), sia del

lotto costituito dall'abitazione (Lotto 2), anche ai fini della sua divisibilità, e del locale a quest'ultimo annesso che ha accesso dal parallelo Vico Spirito Santo.

Le operazioni sui luoghi sono poi proseguite il 12/11/2022 alla presenza di Zurlo Rosa, degli avvocati Domenico Tanzarella, Giuseppe Biondi e Leonardo Macchitella, anche egli difensore del creditore intervenuto, dell'ing. Fedele Camarda, del geom. Giovanni Parisi e dei seguenti agenti immobiliari di Ostuni: sig.ra ***** titolare dell'agenzia "Salento & C.", sig. ***** titolare dell'agenzia "Apulia Ostuni srls" e sig. ***** titolare dell'agenzia "La Tua Immobiliare".

Di quanto fatto sui luoghi si è redatto verbale che si allega con la lettera D.

A detti agenti immobiliari è stato chiesto di avere il loro giudizio sul valore dei due lotti, ed altrettanto è stato fatto in altra data con una quarta agenzia, la "Tecnocasa" di Ostuni.

3. Risposte ai quesiti

a) Valore dei due lotti rideterminati sulla base delle valutazioni delle agenzie

I valori indicati dalle agenzie immobiliari sono i seguenti:

Lotto 1 - Locale ufficio in Ostuni alla Via Matteo Renato Imbriani n. 11 piano T

- Agenzia "Salento & C." (vedi allegato E)	€ 35.000,00
- Agenzia "Apulia Ostuni srls" (vedi allegato F)	€ 30.000,00
- Agenzia "La Tua Immobiliare" (vedi allegato G)	€ 37.881,00
- Agenzia "Tecnocasa" (vedi allegato H)	€ <u>36.079,00</u>
Valore medio: € 35.000 + 30.000 + 37.881 + 36.079 / 4=	€ 34.740,00

Lotto 2 - Appartamento in Ostuni alla Via Matteo Renato Imbriani n. 9 piani T-1-2-3

- Agenzia "Salento & C." (vedi allegato I)	€ 324.000,00
- Agenzia "Apulia Ostuni srls" (vedi allegato F)	€ 315.000,00
- Agenzia "La Tua Immobiliare" (vedi allegato G)	€ 290.412,00
- Agenzia "Tecnocasa" (vedi allegato J)	€ <u>254.599,00</u>
Valore medio: € 324.000 + 315.000 + 290.412 + 254.599 / 4=	€ 296.000,00

Ai fini della vendita giudiziaria a detti valori va applicata la riduzione del 15%, come da prassi, per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per

l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, e pertanto il valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano sono i seguenti:

Lotto 1 - Quota di 1/1 di piena proprietà del locale ufficio in Ostuni alla Via Matteo Renato Imbriani n. 11, piani T-1-2-3, della superficie commerciale di 28,06 mq, riportato in Catasto Fabbricati Fg. 222 part. 2569 sub. 3 categ. A/10 cl. 5 consistenza 1,5 vani rendita 549,25 Euro

€ 34.740,00 x 0,85= € 29.529,00

Lotto 1 - Quota di 1/2 di piena proprietà dell'appartamento in Ostuni alla Via Matteo Renato Imbriani n. 9, piano T, della superficie commerciale di 178,76 mq, riportato in Catasto Fabbricati Fg. 222 part. 2568 sub. 4 categ. A/4 cl. 4 consistenza 9,5 vani rendita 392,51 Euro

Valore del diritto: € 296.000,00 x 1/2= € 148.000,00

Valore di vendita giudiziaria: € 148.000,00 x 0,85= € 125.800,00

b) Divisibilità dell'abitazione

Nel merito si conferma quanto già affermato nella perizia del 23/04/2020 e nel chiarimento disposto con ordinanza del 15/06/2020, è cioè che l'abitazione non è comodamente divisibile anche ipotizzandone lo stravolgimento e l'abnorme riduzione di valore. Detto giudizio è stato ampiamente condiviso, per quanto percepito durante i sopralluoghi, sia dai consulenti di parte, sia dai difensori delle parti che hanno visitato l'appartamento e sia dagli agenti immobiliari.

4. Trasmissione alle parti della bozza di relazione

Redatta la bozza la relazione è stata inviata alle parti per le loro eventuali osservazioni con messaggi/pec del 16 e 19/12/2022 (vedi allegati K e L), che sono state fatte soltanto dall'avv. Tonia Scatigna per parte esecutata con pec pervenuta il 09/01/2023 (vedi allegato M).

5. Osservazioni fatte e contestuali valutazioni da parte del CTU

L'avv. Tonia Scatigna ha osservato quanto innanzi:

"1) Immobile Piano terra civico 11

L'immobile ha cambiato da pochi anni la destinazione d'uso, poiché è stato concesso in locazione al tour operator AVI Travel di Sorrento.

Si ritiene, pertanto, anche per l'ubicazione dell'immobile, che di tale destinazione debba tenersi conto nella determinazione del valore, vista la forte vocazione turistica del centro storico di Ostuni."

2) Immobile piano 1° civico 9.

Per la valutazione di questo cespite, ancora una volta, non sono stati considerati i materiali di pregio e le rifiniture:

- Pavimenti esterni, (terrazzi), in pietra di Trani burattata;
- Coibentazione termica dei lastrici solari con polistirene espanso da 6 cm. di spessore;
- Infissi in legno lamellare di mogano, protetti da vernici all'acqua;
- Infissi in acciaio coibentato e blindato con vetro antimazza;
- Pavimenti interni in legno Rovere cerato ed invecchiato;
- Pavimenti e rivestimenti bagno padronale in marmo, con lastre a tutta altezza;
- Etc.

Per quanto esposto, si ritiene che attualmente il valore netto dell'immobile sub 1) non possa collocarsi al di sotto dei 50.000 euro, mentre quello dell'immobile sub 2), anche in ragione delle rifiniture e dei materiali, non sia inferiore ai 420.000 euro.

6. Valutazioni del CTU

Sulla ottima ubicazione dell'immobile costituente il Lotto 1 si è stati tutti d'accordo, anche perché non controvertibile, ed infatti gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato di € 34.740,00, pari a €/mq 1.238,00.

Anche sulla qualità dei materiali, impianti e finiture dell'immobile costituente il Lotto 2 si è stati tutti d'accordo, ma è anche da rilevare, come più volte detto, che è un'abitazione alquanto scomoda e poco pratica per una famiglia, sia per come articolata dato il suo sviluppo verticale e le scale scomode e sia per il particolare contesto e conformazione plano-altimetrica della strada sulla quale prospetta l'immobile e zona più in generale, che sostanzialmente non consentono né la momentanea sosta degli automezzi né e il parcheggio nelle brevi distanze.

Nel merito poi dello sviluppo verticale dell'immobile, che si articola su tre piani, e della scomodità delle scale è da aggiungere che tale problema non è facilmente superabile montando dei servoscala o un ascensore salvo che a montarlo all'esterno.

Nonostante tutto ciò all'immobile è stato attribuito il più probabile valore di mercato di € 296.000,00, pari a €/mq 1.655,85.

Si evidenzia che i valori unitari attribuiti ad entrambi gli immobili sono abbastanza alti e superano abbondantemente quelli di mercato effettivamente praticati ed avvenuti proprio per tenere conto delle loro particolarità e caratteristiche.

Attraverso il servizio "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate si è accertato che nel periodo compreso tra gennaio e settembre 2022 ci sono stati n. 97 atti di trasferimento di fabbricati residenziali ricadenti nella zona centrale dell'abitato di Ostuni (B1), dei quali alcuni nelle immediate vicinanze e nelle stessa strada, per ognuno dei quali è riportato il mese, la categoria catastale, la consistenza e il valore dichiarato (vedi allegati M e O). Esclusi i valori più bassi sono stati considerati i valori di n. 87 immobili ed è risultato un valore medio di € 1.125,98, quindi ben al di sotto di quelli attribuiti a quelli in stima.

Concludendo, si ritengono non pertinenti le osservazioni pervenute fatto salvo un diverso parere da parte della S.V. III.ma.

Null'altro avendo da aggiungere chiudo la presente relazione e rimango a disposizione della S.V. III.ma per ogni eventuale chiarimento.

Lì, 14/01/2023

Il tecnico stimatore

Geom. Vincenzo D'Anna

Allegati:

- A) Pec del 12/10/2022 del legale del creditore intervenuto di comunicazione della nomina a CTP geom. Giovanni Parisi;
- B) Pec del 12/10/2022 del legale del terzo non obbligato intervenuto di comunicazione della nomina a CTP dell'ing. Fedele Camarda da Ostuni;
- C) Comunicazione/pec alle parti di avviso del proseguo delle operazioni peritali per il 27/10/2022 sui luoghi.
- D) Verbale redatto sui luoghi;
- E) Valutazione del Lotto 1 da parte dell'agenzia "Salento & C.";
- F) Valutazione dei Lotti 1 e 2 da parte dell'agenzia "Apulia Ostuni srls";
- G) Valutazione dei Lotti 1 e 2 da parte dell'agenzia "La Tua Immobiliare";
- H) Valutazione del Lotto 1 da parte dell'agenzia "Tecnocasa";
- I) Valutazione del Lotto 2 da parte dell'agenzia "Salento & C.";
- J) Valutazione del Lotto 2 da parte dell'agenzia "Tecnocasa";
- K) Messaggi/pec del 16 e 19/12/2022 di trasmissione della bozza della relazione alla parti per le loro eventuali osservazioni;
- L) Bozza della relazione inviata;
- M) Osservazioni fatte dall'avv. Tonia Scatigna per parte esecutata;
- N) Rappresentazione grafica della ubicazione degli immobili residenziali ricadenti nella zona centrale dell'abitato di Ostuni B1 per i quali ci sono stati atti di trasferimento nel periodo gennaio-settembre 2022;
- O) Tabella riportante il mese, la categoria catastale, la consistenza e i valori dichiarati per ogni singolo atti di trasferimento.