



Ing. Giuseppe Christian Barbarito

Ingegnere Civile Idraulico

Via Villafranca, 24 - 72100 BRINDISI

mob. 340.8750095 - fax. 0831.582165

e.mail: c.gbarbarito@gmail.com

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimentare

Fallimento n. 35/2022

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PERIZIA STIMA IMMOBILIARE “privacy”

Al Preg.mo Curatore Fallimentare D.ssa Cristina Dall’Antonia

- Ing. Giuseppe Christian Barbarito -

- Via Villafranca, 24 – 72100 BRINDISI-

- p.iva 02359280746 – c.f. BRB GPP 84 A 22 B180 E -

- mob. 340.8750095, fax 0831.582165, e.mail: c.gbarbarito@gmail.com -

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BRINDISI Piazza Santa Teresa 3, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **146,90** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà.

L'appartamento è sito al piano terra, ovvero rialzato, di uno stabile che si sviluppa su n.3 piani in elevazione e n.2 piani seminterrati ed interrati. Esso affaccia a Nord-Est su Piazza Santa Teresa, a Nord-Ovest su Via Camassa e vista sul porto interno di Brindisi, mentre a Sud-Ovest in parte affaccia sul cortile interno allo stabile ed in parte confina in aderenza con altro stabile, a Sud-Ovest confina invece col vano scale condominiale. Lo stabile ospitante l'immobile, articolato come sopra descritto, consta di appartamenti, uffici e ripostigli/cantinole/locali di sgombero ai piani interrati. Al di sotto del piano terra-rialzato ospitante l'immobile oggetto di perizia vi è un piano seminterrato che si affaccia a mezzo di finestre a livello marciapiede. Il cortile interno ed il lastricato solare dello stabile sono di proprietà dell'Amministrazione Provinciale.

L'accesso all'immobile è garantito dal pianerottolo ubicato al piano rialzato dello stabile, ove è presente il portone di accesso. Allo stabile è possibile accedere da un portone comune posto al piano terra su Piazza Santa Teresa, 3; non è presente ascensore, ma unicamente un vano scale che permette l'accesso a tutti gli immobili posti ai vari piani, oltre che al lastricato solare di proprietà dell'Amministrazione Provinciale. Lo stabile è ubicato all'angolo della Piazza Santa Teresa che si affaccia sulla Via Camassa e sul porto interno di Brindisi e presenta n.2 prospetti caratterizzati da linee regolari e semplici. I prospetti principali dello stabile sono orientati a Nord-Ovest, Nord-Est. Le condizioni manutentive dei prospetti sono sufficienti. Lo stabile è ubicato in ottima posizione panoramica ed in pieno centro storico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra (rialzato) e precisamente vi si accede dalla prima porta a destra entrando dal portone condominiale; fa parte dell'appartamento in oggetto una cantinola/locale di sgombero, avulsa e non direttamente comunicante con l'appartamento poichè ubicata ai piani interrati del condominio, avente interno n.6; alla stessa vi si accede da un corridoio condominiale ubicato al piano interrato ed al quale si accede dal vano scale.

Identificazione catastale:

- foglio 190 particella 3560 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SANTA TERESA, piano: T, intestato a XX (1/2) e XX (1/2) , derivante da VARIAZIONE del 27/11/2020 Pratica n. BR0079501 in atti dal 27/11/2020 AGGIORNAMENTO RIS,1 SU DV 79479/20 (n. 22985.1/2020).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrati. Immobile costruito presumibilmente negli negli anni '40.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	146,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.103,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.013,65
Data della valutazione:	13/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XX in qualità di comproprietaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si veda dichiarazione dell'Amministratore condominiale in allegato:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 558,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.274,00
Millesimi condominiali:	93

Ulteriori avvertenze:

Nel PPTR vigente della Regione Puglia, la zona in cui ricade lo stabile ospitante l'immobile è gravata dai seguenti vincoli:

6.1.2- Componenti idrologiche - Beni paesaggistici - Territori costieri;

6.3.1- Componenti culturali e insediativi - Beni paesaggistici - Immobili e aree di notevole interesse pubblico.

Pertanto qualsiasi intervento da realizzarsi sull'immobile deve rispettare le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 08/04/2011), con atto stipulato il 31/05/2011 a firma di Notaio Gianluca Forte di Treviso ai nn. 197851/14233 di repertorio, registrato il 09/06/2011 a Treviso ai nn. 10389/1T, trascritto il 10/06/2011 presso la Conservatoria Registri Immobiliari Brindisi ai nn. 11186/7674. **Note:** Verbale di pubblicazione del Notaio Forte di testamento olografo di XXXXXXXX. La dichiarazione di successione di XXXXXXXX è stata presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 5 aprile 2012 ed è stata classificata al n. 1.954, Vol. 9.990/2012. Vi è successiva dichiarazione modificativa n.459 vol.9990 del 30 ottobre 2020, regolata con testamento olografo pubblicato con verbale per notar Gianluca Forte di Treviso del 31 maggio 2011 repertorio n.197.851, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 17.09.2021 ai nn. 16656/13480.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/06/2021), con atto stipulato il 28/06/2021 a firma di Notaio Ristori Sara di Treviso ai nn. 2590/1939 di repertorio, registrato il 28/06/2021 a Reparto PI di BRINDISI ai nn. 9203.1/2021, trascritto il 28/06/2021 presso la Conservatoria Registri Immobiliari Brindisi ai nn. 11553/9203.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 (fino al 29/12/1973).

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/1973 fino al 16/04/2008), con atto stipulato il 29/12/1973 a firma di Notaio Eugenio Travaglini di Brindisi ai nn. 88127 di repertorio, registrato il 04/01/1974 presso UR Brindisi ai nn. 43, trascritto il 09/03/1974 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi ai nn. 3212/3065. **Note:** Vi è successiva "rettifica di atto di compravendita per erronea indicazione di dato catastale" per mezzo di Atto del Notaio Roberto Braccio di Brindisi del 13.08.2020, repertorio 31697, raccolta 14684, trascritto presso Conservatoria di Brindisi in data 28.08.2020 ai nn. 12410/9297, per mezzo del quale si corregge erronea identificazione catastale dell'immobile oggetto di compravendita, ovvero si precisa che l'immobile è identificato correttamente al sub. 9 e non al sub. 8, come erroneamente indicato nell'Atto originario del 1973.

XX per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 16/04/2008 fino al 08/04/2011), con atto stipulato il 28/02/2011 a firma di Notaio Gianluca Forte di Treviso ai nn. 197012/13668 di repertorio, trascritto il 07/03/2011 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi ai nn. 4416/2926. **Note:** Verbale di pubblicazione del Notaio Forte di testamento olografo di XXXXXXXXXX. La dichiarazione di successione di XXXXXXXXXX è stata presentata all'Ufficio del Registro di Brindisi il 21 marzo 2012 ed è stata classificata al n. 497, Vol. 9.990/2012.

XX per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 08/04/2011 fino al 28/06/2021), con atto stipulato il 31/05/2011 a firma di Notaio Gianluca Forte di Treviso ai nn. 197851/14233 di repertorio, registrato il 09/06/2011 a Treviso ai nn. 10389/1T, trascritto il 10/06/2011 presso la Conservatoria Registri Immobiliari Brindisi ai nn. 11186/7674. **Note:** Verbale di pubblicazione del Notaio Forte di testamento olografo di XXXXXXXXXX. La dichiarazione di successione di XXXXXXXXXX è stata presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 5 aprile 2012 ed è stata classificata al n. 1.954, Vol. 9.990/2012. Vi è successiva dichiarazione modificativa n.459 vol.9990 del 30 ottobre 2020, regolata con testamento olografo pubblicato con verbale per notar Gianluca Forte di Treviso del 31 maggio 2011 repertorio n.197.851, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 17.09.2021 ai nn. 16656/13480.

Ulteriori avvertenze:

La dichiarazione modificativa n.459 vol.9990 del 30 ottobre 2020, regolata con testamento olografo pubblicato con verbale per notar Gianluca Forte di Treviso del 31 maggio 2011 repertorio n.197.851, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 17.09.2021 ai nn. 16656/13480, continua a riportare, nonostante l'Atto di rettifica per Notar Braccio di Brindisi del 13.08.2020, l'erronea indicazione catastale del sub.8 in luogo della corretta identificazione al sub.9.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Brindisi per il reperimento delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di perizia, la suddetta Amministrazione ha riscontrato la richiesta comunicando di non esserci agli archivi pratiche edilizie riconducibili nè all'intero stabile nè all'immobile oggetto di perizia. Pertanto lo scrivente, come prassi, ha espresso giudizio di conformità

urbanistico-edilizia sulla base della planimetria catastale in atti. Si veda relativo allegato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.C. 94/2001 di adeguamento P.R.G. alla L.R.56/1980.

L'immobile ricade in **zona A - Centro Storico**: Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli ambienti interni (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii.). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2011 e ss.mm.ii. con presentazione di CILA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri d'istruttoria, oblazioni e spese tecniche, comprensive di compenso per tecnico abilitato, per regolarizzazione difformità, stimati in: **€.2.000,00**

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Amministrazione Comunale di Brindisi, la stessa ha riscontrato la richiesta dichiarando che alcuna pratica edilizia è stata reperita presso gli archivi comunali, nè per la realizzazione dello stabile (epoca di realizzazione molto remota) nè per eventuali successive modifiche. Pertanto lo scrivente per esprimere giudizio di conformità/non conformità si è basato su un paragone dello stato di fatto con la planimetria catastale depositata in atti presso l'Agenzia del Territorio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale in atti non è aderente allo stato di fatto. La visura storica catastale riporta passaggi non corretti ed incompleti alla sezione intestatari. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Introduzione in atti presso l'Agenzia del Territorio di planimetria catastale rettificata, a seguito di regolarizzazione urbanistico-edilizia, come da paragrafo precedente. Rettifica della situazione intestatari.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e spese tecniche per regolarizzazione difformità stimati in: **€.300,00**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si veda sezione conformità edilizia di cui al paragrafo 8.1.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: si veda sezione conformità edilizia di cui al paragrafo 8.1.

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA.

Conformità tecnica impiantistica: Sono state rilevate le seguenti difformità: Sia l'impianto elettrico sia l'impianto di distribuzione del gas metano nell'appartamento necessitano di interventi sostanziali di manutenzione straordinaria, in quanto non rispondenti alla normativa vigente (normativa di riferimento: DM 37/2008).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di manutenzione straordinaria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Gli oneri e le spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate consistono in interventi di manutenzione straordinaria, già contemplati e decurtati nel prezzo dell'immobile.

Data la natura di tutti gli impianti costituenti l'immobile, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, risultano in parte non conformi alla normativa vigente, come indicato in precedenza. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

***BENI IN BRINDISI PIAZZA SANTA TERESA, 3,
QUARTIERE CENTRO STORICO
-APPARTAMENTO-
DI CUI AL PUNTO A***

Appartamento a BRINDISI Piazza Santa Teresa 3, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **146,90** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà.

L'appartamento è sito al piano terra, ovvero rialzato, di uno stabile che si sviluppa su n.3 piani in elevazione e n.2 piani seminterrati ed interrati. Esso affaccia a Nord-Est su Piazza Santa Teresa, a Nord-Ovest su Via Camassa e vista sul porto interno di Brindisi, mentre a Sud-Ovest in parte affaccia sul cortile interno allo stabile ed in parte confina in aderenza con altro stabile, a Sud-Ovest confina invece col vano scale condominiale. Lo stabile ospitante l'immobile, articolato come sopra descritto, consta di appartamenti, uffici e ripostigli/cantinole/locali di sgombero ai piani interrati. Al di sotto del piano terra-rialzato ospitante l'immobile oggetto di perizia vi è un piano seminterrato che si affaccia a mezzo di finestre a livello marciapiede. Il cortile interno ed il lastricato solare dello stabile sono di proprietà dell'Amministrazione Provinciale.

L'accesso all'immobile è garantito dal pianerottolo ubicato al piano rialzato dello stabile, ove è presente il portone di accesso. Allo stabile è possibile accedere da un portone comune posto al piano terra su Piazza Santa Teresa, 3; non è presente ascensore, ma unicamente un vano scale che permette l'accesso a tutti gli immobili posti ai vari piani, oltre che al lastricato solare di proprietà dell'Amministrazione Provinciale. Lo stabile è ubicato all'angolo della Piazza Santa Teresa che si affaccia sulla Via Camassa e sul porto interno di Brindisi e presenta n.2 prospetti caratterizzati da linee regolari e semplici. I prospetti principali dello stabile sono orientati a Nord-Ovest, Nord-Est. Le condizioni manutentive dei prospetti sono sufficienti. Lo stabile è ubicato in ottima posizione panoramica ed in pieno centro storico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra (rialzato) e precisamente vi si accede dalla prima porta a destra entrando dal portone condominiale; fa parte dell'appartamento in oggetto una cantinola/locale di sgombero, avulsa e non direttamente comunicante con l'appartamento poichè ubicata ai piani interrati del condominio, avente interno n.6; alla stessa vi si accede da un corridoio condominiale ubicato al piano interrato ed al quale si accede dal vano scale.

Identificazione catastale:

- foglio 190 particella 3560 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SANTA TERESA, piano: T, intestato a XX (1/2) e XX (1/2) , derivante da VARIAZIONE del 27/11/2020 Pratica n. BR0079501 in atti dal 27/11/2020 AGGIORNAMENTO RIS,1 SU DV 79479/20 (n. 22985.1/2020).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrati. Immobile costruito presumibilmente negli negli anni '40.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono porto turistico e lungomare). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Porto Interno di Brindisi - Vari monumenti storici - Duomo - Centro Storico - Varie Chiese - Castello Federiciano.

SERVIZI

Musei.....	nella media
Scuola media superiore.....	nella media
Palestra.....	nella media
Centro sportive.....	nella media

COLLEGAMENTI

Aeroporto distante 5 km.....	nella media
Autobus distante 300 m.....	nella media
Ferrovia distante 2 km	nella media
Porto distante 200 m.....	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: **al di sopra della media**
esposizione:..... **al di sopra della media**
luminosità: **al di sopra della media**
panoramicità: **ottimo**
impianti tecnici:..... **mediocre**
stato di manutenzione generale:..... **scarso**
servizi: **nella media**

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 112,62 mq. di superficie utile residenziale, e per circa 30,60 mq. di superficie utile non residenziale suddivisa in n.1 terrazzino vista porto interno della città e n.1 balcone (con annessa area coperta non praticabile) di affaccio su cortile interno di altra ditta. Completa il lotto n.1 locale di sgombero/cantinola, non direttamente comunicante con l'abitazione, ma posta al piano interrato dello stabile, avente superficie utile non residenziale pari a circa 9,66 mq.

L'appartamento è dotato di ingresso-corridoio, n.3 camere letto doppio, n.1 cucina, n.1 ripostiglio, n.1 soggiorno-sala, n.1 disimpegno e n.1 bagno, oltre quanto descritto in precedenza per gli ambienti non residenziali. L'appartamento ha un'altezza utile interna variabile come indicato nella planimetria allegata.

L'accesso all'abitazione è garantito da portone d'ingresso posto sul pianerottolo del vano scale condominiale. Tutti i vani ricevono luce naturale diretta, ad eccezione della cantinola posta al piano interrato dello stabile. Il bagno è dotato di bidet, lavabo, wc e piatto doccia. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, tantomeno di radiatori e caldaia. L'immobile è dotato dell'allaccio al gas metano. Sono presenti due condizionatori monosplit, ubicati uno in cucina e l'altro nel disimpegno centrale dell'abitazione. L'appartamento è dotato di autonoma autoclave con serbatoio ubicata sulla quota parte di area esterna coperta non praticabile. La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono sufficienti e garantite dalle porte-finestre e finestre presenti sul perimetro dello stesso. Dalle misurazioni effettuate, pertanto, si sono rilevate le superfici e destinazioni dei vani come da rilievo planimetrico in allegato.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente realizzati in legno e vetro**al di sotto della media**

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro**al di sotto della media**

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni, il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura per esterni. Parte del prospetto è rivestito in lastre di pietra**nella media**

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in gres**nella media**

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in graniglia di marmot; unicamente la pavimentazione del bagno è in piastrelle di gres**al di sotto della media**

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello**nella media**

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio**nella media**

rivestimento interno: posto in tutti i vani ad eccezione di bagno e ripostiglio e realizzato in intonaco e tinteggiatura per interni. Il rivestimento interno risulta ammalorato in molteplici punti ed in maniera diffusa, a causa di infiltrazioni rinvenienti dal piano superiore ovvero da fenomeni di condensa ovvero da distacchi locali della tinteggiatura**scarso**

rivestimento interno: posto sino ad una quota parte di altezza di bagno e ripostiglio (ex cucina dell'abitazione) e realizzato in piastrelle di gres/ceramica **nella media**

Degli Impianti:

antenna collettiva: conformità: non rilevabile

citofonico: conformità: non rilevabile. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in sufficienti condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.....**nella media**

idrico: sottotraccia con alimentazione da acquedotto pubblico; conformità: non rilevabile. L'impianto idrico è alimentato dall'allaccio condominiale all'acquedotto pubblico; l'appartamento è dotato di autoclave e serbatoio indipendenti. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in sufficienti condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.....**nella media**

telefonico: conformità: non rilevabile. Presente predisposizione. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in sufficienti condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

gas: sottotraccia con alimentazione a metano; conformità: non rilevabile. Impianto da ripristinare. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso abbisogna di interventi di manutenzione straordinaria, quali rifunzionalizzazione dei vari allacci nei vani asserviti; non è possibile esprimersi su eventuali vizi e difetti occulti.....**mediocre**

fognatura: a gravità; la rete di smaltimento è realizzata sottopavimento con recapito in collettore condominiale e rete comunale; conformità: non rilevabile. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in sufficienti condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.....**nella media**

elettrico: sottotraccia ed a vista, la tensione è di 220V; conformità: non conforme. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in non sufficienti condizioni manutentive, in quanto abbisogna di interventi strutturali di manutenzione straordinaria al fine di renderlo conforme alla normativa vigente; non è possibile esprimersi su eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. **scarso**

condizionamento: con alimentazione da motori (unità esterna) con diffusori (unità interna) mono split; n.2 (due), uno nel vano cucina, l'altro nel vano disimpegno centrale; conformità: non rilevabile. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in sufficienti condizioni manutentive, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.....**al di sotto della media**

CLASSE ENERGETICA:



[119,09 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 7400121000148222 registrata in data 17/06/2021

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
superficie lorda residenziale	131,56	x	100 %	=	131,56
Terrazzino	28,88	x	30 %	=	8,66
Balcone	6,02	x	25 %	=	1,51
Cantinola (al piano interrato con accesso da corridoio condominiale)	12,47	x	40 %	=	4,99
Area esterna coperta non praticabile	3,59	x	5 %	=	0,18
Totale:	182,52				146,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Agenzia Entrate
Descrizione: A3 - abitazione tipo economico
Indirizzo: Zone B5-B7 Centro e Centro Storico Brindisi
Superfici principali e secondarie: 72 mq.
Prezzo: 48.200,00 pari a 669,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Agenzia Entrate
Descrizione: A3 - abitazione tipo economico
Indirizzo: Zone B5-B7 Centro e Centro Storico Brindisi
Superfici principali e secondarie: 63 mq.

Prezzo: 50.000,00 pari a 793,65 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Agenzia Entrate
Descrizione: A4 - abitazione tipo popolare
Indirizzo: Zone B5-B7 Centro e Centro Storico Brindisi
Superfici principali e secondarie: 54 mq.

Prezzo: 52.000,00 pari a 962,96 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Agenzia Entrate
Descrizione: A4 - abitazione tipo popolare
Indirizzo: Zone B5-B7 Centro e Centro Storico Brindisi
Superfici principali e secondarie: 72 mq.

Prezzo: 50.000,00 pari a 694,44 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Agenzia Entrate
Descrizione: A3 - abitazione tipo economico
Indirizzo: Zone B5-B7 Centro e Centro Storico Brindisi

Superfici principali e secondarie: 75 mq.

Prezzo: 65.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: A4 - abitazione tipo popolare

Indirizzo: Zone B5-B7 Centro e Centro Storico Brindisi

Superfici principali e secondarie: 59 mq.

Prezzo: 50.000,00 pari a 847,46 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: A4 - abitazione tipo popolare

Indirizzo: Zone B5-B7 Centro e Centro Storico Brindisi

Superfici principali e secondarie: 75 mq.

Prezzo: 70.000,00 pari a 933,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare Geopoi (01/06/2023)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Abitazioni di tipo economico nella zona B5 - Centro Storico Brindisi

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'operazione estimativa tiene conto della situazione generale del mercato immobiliare, della normativa urbanistica in vigore nella zona, delle indagini di mercato condotte attraverso contatti con operatori ed agenzie immobiliari, dei dati rinvenuti dai valori di compravendita dichiarati presso l'Agenzia delle Entrate dal 2019 ai primi mesi del 2023, nonché delle quotazioni riportate da "L'Osservatorio dei Valori Immobiliari" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e riferite al 2° semestre anno 2022. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, il più probabile valore di mercato unitario (€/mq) all'attualità, per immobili simili a quelli in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato pertanto una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto delle mediocri condizioni manutentive, della collocazione, dell'epoca di realizzazione dell'immobile, della mancanza e/o non conformità di alcuni impianti, dell'esposizione e della panoramicità dello stabile, dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisico-tecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di

Brindisi per immobili simili al cespite in esame, si è dato corso all'applicazione del procedimento comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,90 mq. x 823,00 €/mq. = **€. 120.895,82**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120.895,82**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.447,91**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di perizia, è stata applicata una decurtazione per le spese di regolarizzazione delle difformità di carattere urbanistico-edilizio e catastale, come descritto nei relativi paragrafi. E' stata altresì applicata la decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti e del 10% per la vendita di quota pari ad 1/2 in quanto non risulta comodamente divisibile l'immobile stesso; gli oneri per la regolarizzazione delle difformità di natura impiantistica invece si intendono già contemplati e decurtati dal prezzo a metro quadrato indicato nella stima del prezzo di vendita dell'immobile.

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: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Agenzia Entrate.

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	146,90	0,00	120.895,82	60.447,91
				120.895,82 €	60.447,91 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile:.....€. **6.044,79**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non vi sono i presupposti per una comoda divisibilità della quota pari ad 1/2.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):.....€. **2.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:.....€. **52.103,12**

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:.....€. **7.815,47**

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:.....€. **1.274,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:€. **43.013,65**

Brindisi, li 13/06/2023

Il tecnico incaricato
Giuseppe Barbarito