



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 122/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
VALERIA DI PIETRANGELO

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Paola Liaci

CUSTODE:  
Avv. Angela Apruzzi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Maria Giovanna Molfetta**

CF:MLFMGV77R65F152A

con studio in MESAGNE (BR) VIA PORDENONE N.38

telefono: 0831771394

email: giovanna.molfetta@libero.it

PEC: mariagiovanna.molfetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**1**

**Garage** in LATIANO alla Via Colonnello Vincenzo Montanaro n. 82, della superficie commerciale di **36,00** mq e per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Si tratta di un immobile, al piano terra, con accesso dalla Via Colonnello Vincenzo Montanaro per mezzo di un cancello carrabile in ferro e percorrendo un cortile in comune, pavimentato e recintato, in cui insistono altre unità immobiliari non oggetto della procedura. Il fabbricato, con destinazione d'uso catastale di garage ma adibito a deposito, è composto da un unico vano in muratura con volte del tipo "a spigolo" ad una altezza di metri 4.45.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 197 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 57,84 euro, indirizzo catastale Via Montanaro Colonnello Vincenzo n. 82, piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ricongiungimento di Usufrutto del 11.07.2017 protocollo n. BR0103741 in atti dal 10.11.2017 Registrazione Sede: Cons. d'Usufrutto d[REDACTED] (n. 9357.1/2017) e Voltura di Ufficio del 10.10.2017 protocollo n. BR0026847 in atti dal 24.04.2018.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>36,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 25.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 21.220,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/01/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

### 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:

Pignoramento, derivante da atto giudiziario, del 22/09/2020 a firma del Pubblico Ufficiale Tribunale di Brindisi al n. 743 di repertorio e trascritto il 20/11/2020 a Brindisi ai nn. 13917/18140 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Consolidamento di Usufrutto di [REDACTED]. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/2, in forza di Decreto di Trasferimento Tribunale di Brindisi (dal 27/05/2009 fino al 11/07/2017), con atto stipulato il 27/05/2009 a firma del Tribunale di Brindisi al n. 209 di repertorio e trascritto il 23/07/2009 a Brindisi al n. 9621.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/4 [REDACTED] e per la quota di 1/4 [REDACTED], (dal 07/08/1994 fino al 27/05/2009), in forza di Successione in morte di D'Ippolito Vincenzo trascritta il 27/12/2018 a Brindisi al n. 16318 e in forza di Atto di Donazione stipulato il 09.10.2007 dal Notaio Braccio Roberto ai nn. 17441/6321 e trascritto il 31.10.2007 ai nn. 15729/23787.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di Donazione (dal 01/05/1962 fino al 07/08/1994), con atto stipulato il 01/05/1962 a firma del Notaio Dott. Pierantoni Claudio al n. 917/8 di repertorio e trascritto il 03/05/1962 al n. 21042.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta realizzato in un periodo antecedente al 1942 (Vedi presentazione planimetria catastale del 30.05.1940 - Allegato 5). Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latiano non risulta alcuna pratica edilizia per l'immobile in questione.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di Provvedimento Regionale n. 16922/13 del 06.07.1970. L'immobile ricade in Zona Urbanizzata: Edilizia esistente di ristrutturazione e completamento.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN LATIANO VIA CONNELLO VINCENZO MONTANARO 82

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 1

**Garage** in LATIANO alla Via Colonnello Vincenzo Montanaro n. 82, della superficie commerciale di **36,00** mq e per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Si tratta di un immobile, al piano terra, con accesso dalla Via Colonnello Vincenzo Montanaro per mezzo di un cancello carrabile in ferro e percorrendo un cortile in comune, pavimentato e recintato, in cui insistono altre unità immobiliari non oggetto della procedura. Il fabbricato, con destinazione d'uso catastale di garage ma adibito a deposito, è composto da un unico vano in muratura con volte del tipo "a spigolo" ad una altezza di metri 4.45.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 197 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 57,84 euro, indirizzo catastale Via Montanaro Colonnello Vincenzo n. 82, piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ricongiungimento di Usufrutto del 11.07.2017 protocollo n. BR0103741 in atti dal 10.11.2017 Registrazione Sede: Cons. d'Usufrutto di [REDACTED] (n. 9357.1/2017) e Voltura di Ufficio del 10.10.2017 protocollo n. BR0026847 in atti dal 24.04.2018.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale e in un'area mista residenziale/commerciale come le zone limitrofe. Il

traffico nella zona è locale ed i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da unico vano in muratura portante con volte in tufo del tipo "a spigolo" e portone carrabile d'ingresso in pvc. Lo stesso risulta destinato catastalmente a garage ma di fatto adibito a deposito. Lo stesso presenta un'apertura con inferriata sulla parete prospiciente Via Trieste, una pavimentazione in ceramica con le pareti intonacate, ma prive della finitura a stucco, e l'impianto elettrico a rustico. L'immobile, infatti, risulta oggetto di lavori di manutenzione.

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
Garage	36,00	x	100 %	=	36,00
<b>Totale:</b>	<b>36,00</b>				<b>36,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene presenta l'accesso principale da uno spazio comune (Vedi Allegato 3) con possibilità di realizzare un accesso indipendente dalla Via Trieste; inoltre si possono formulare degli apprezzamenti tali da poter determinare un valore di stima appropriato quali l'ubicazione, le caratteristiche architettoniche strutturali (immobile con volte in tufo del tipo a "spigolo" con altezza media di 4.55 mt) e il livello di sfruttamento delle proprie potenzialità. Il bene, pertanto, viene stimato con criterio sintetico attribuendogli il più probabile valore di mercato ed il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti e tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene viene stimato con criterio sintetico attribuendogli il più probabile valore di mercato. Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti e tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio tecnico di Latiano, agenzie:

Latiano, osservatori del mercato immobiliare Latiano

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
1	box singolo	36,00	0,00	25.200,00	25.200,00
				<b>25.200,00 €</b>	<b>25.200,00 €</b>

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: **€ 25.200,00**

**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: **€ 3.780,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 200,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 21.220,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2020

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

2

**Appartamento** in LATIANO alla Via Colonnello Vincenzo Montanaro n. 82, della superficie commerciale di **69,00** mq e per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Si tratta di un immobile al piano terra, con accesso dalla Via Colonnello Vincenzo Montanaro per mezzo di un cancello in ferro carrabile e percorrendo un cortile, pavimentato e recintato, in cui insistono altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento. Il fabbricato, con destinazione d'uso catastale di civile abitazione ma adibito a studio/ufficio, è composto da due vani comunicanti con accessori e realizzato in muratura portante con volte del tipo "a spigolo" ad un'altezza media di 4.45 mt. Si rileva altresì un accesso ad altra unità immobiliare non oggetto della procedura: passaggio che deve essere chiuso.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 197 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 169,91 Euro, indirizzo catastale Via Montanaro Colonnello Vincenzo n. 82, piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ricongiungimento di Usufrutto del 11.07.2017 protocollo n. BR0103741 in atti dal 10.11.2017 Registrazione Sede: Cons. d'Usufrutto di [REDACTED] (n. 9357.1/2017) e Voltura di Ufficio del 10.10.2017 protocollo n. BR0026847 in atti dal 24.04.2018.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>69,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 74.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 63.422,50</b>
Data della valutazione:	<b>02/01/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

### 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:

Pignoramento, derivante da atto giudiziario, del 22/09/2020 a firma del Pubblico Ufficiale Tribunale di Brindisi al n. 743 di repertorio e trascritto il 20/11/2020 a Brindisi ai nn. 13917/18140 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1, in forza di Consolidamento di Usufrutto di [REDACTED] \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/2 usufrutto ([REDACTED] e 1/2 Nuda Proprietà [REDACTED], (dal 09/10/2007 fino al 11/07/2017), in forza di Donazione con atto stipulato il 09/10/2007 a firma del Notaio Dott. Braccio Roberto ai nn. 17441/6321 di repertorio e trascritto il 31.10.2007 ai nn. 15729/23787.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di Donazione (dal 01/05/1962 fino al 07/08/1994), con atto stipulato il 01/05/1962 a firma del Notaio Dott. Pierantoni Claudio al n. 917/8 di repertorio e trascritto il 03/05/1962 al n. 21042.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

##### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**



L'immobile risulta realizzato in un periodo antecedente al 1942 (Vedi presentazione planimetria catastale del 30.05.1940 - Allegato 5). Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latiano non risulta alcuna pratica edilizia per l'immobile in questione.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di Provvedimento Regionale n. 16922/13 del 06.07.1970. L'immobile ricade in Zona Urbanizzata: Edilizia esistente di ristrutturazione e completamento.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

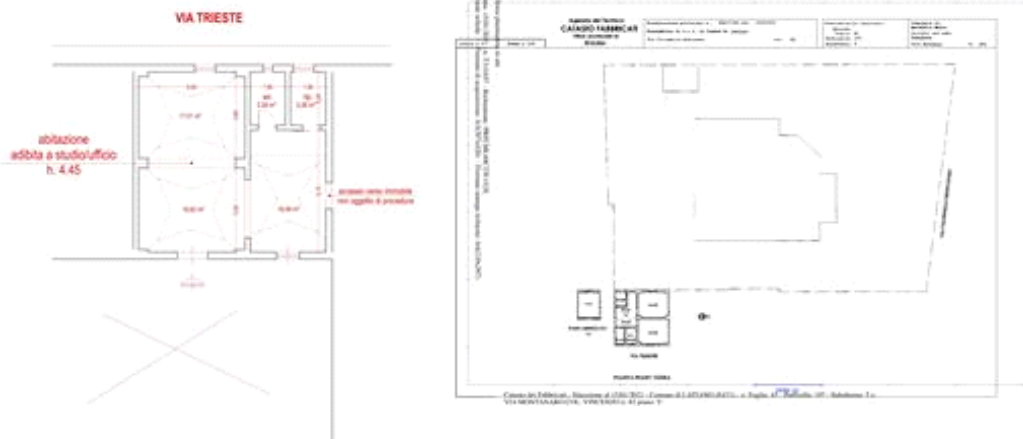
Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese stimate per diritti Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Brindisi per Docfa: 50,00 euro.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

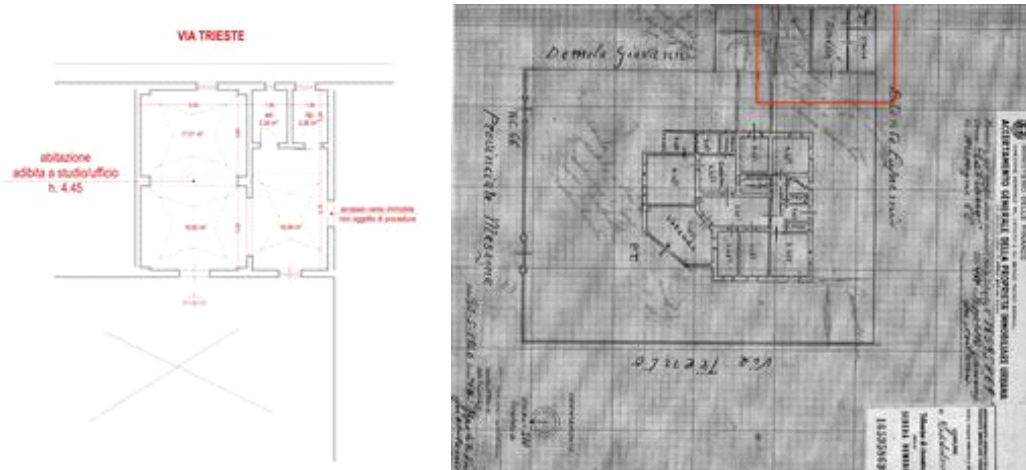
Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne e passaggio ad altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di un progetto in sanatoria per "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese amministrative stimate per il progetto di "accertamento di conformità" (fatti salvi migliori conteggi da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Latiano in sede di istruttoria alla presentazione del progetto in sanatoria): 700,00 euro circa.
- Spese stimate per la chiusura del passaggio: 300,00 euro circa.



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

BENI IN LATIANO VIA COLONNELLO VINCENZO MONTANARO 82

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO 2

**Appartamento** in LATIANO alla Via Colonnello Vincenzo Montanaro n. 82, della superficie commerciale di **69,00** mq e per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Si tratta di un immobile al piano terra, con accesso dalla Via Colonnello Vincenzo Montanaro per mezzo di un cancello in ferro carrabile e percorrendo un cortile, pavimentato e recintato, in cui insistono altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento. Il fabbricato, con destinazione d'uso catastale di civile abitazione ma adibito a studio/ufficio, è composto da due vani comunicanti con accessori e realizzato in muratura portante con volte del tipo "a spigolo" ad un'altezza media di 4.45 mt. Si rileva altresì un accesso ad altra unità immobiliare non oggetto della procedura: passaggio che deve essere chiuso.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 197 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 169,91 Euro, indirizzo catastale Via Montanaro Colonnello Vincenzo n. 82, piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ricongiungimento di Usufrutto del 11.07.2017 protocollo n. BR0103741 in atti dal 10.11.2017 Registrazione Sede: Cons. d'Usufrutto di [REDACTED] (n. 9357.1/2017) e Voltura di Ufficio del 10.10.2017 protocollo n. BR0026847 in atti dal 24.04.2018.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale come le zone limitrofe. Il traffico nella zona è locale ed i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, in muratura portante e volte in tufo del tipo "a spigolo", risulta catastalmente destinato a civile abitazione ma di fatto adibito a studio/ufficio. Presenta infissi esterni in pvc con persiane in alluminio sulla facciata principale e inferriate sul prospetto prospiciente Via Trieste, infissi interni in legno ed una pavimentazione con basole antiche e gres porcellanato. Le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e l'impianto elettrico è apparso a norma con le vigenti regolamentazioni.

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
Civile Abitazione	69,00	x	100 %	=	69,00
<b>Totale:</b>	<b>69,00</b>				<b>69,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene presenta l'accesso principale da uno spazio comune (Vedi Allegato 3) con possibilità di realizzare accessi indipendenti dalla Via Trieste; inoltre si possono formulare degli apprezzamenti tali da poter determinare un valore di stima appropriato quali l'ubicazione, le caratteristiche architettoniche strutturali (immobile con volte in tufo del tipo a "spigolo" con altezza media di 4.55 mt) e il livello di sfruttamento delle proprie potenzialità. Il bene, pertanto, viene stimato con criterio sintetico attribuendogli il più probabile valore di mercato ed il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti e tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **75.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 75.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 75.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene viene stimato con criterio sintetico attribuendogli il più probabile valore di mercato. Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti e tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio tecnico di Latiano, agenzie: Latiano, osservatori del mercato immobiliare Latiano

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
2	appartamento	69,00	0,00	75.900,00	75.900,00
				<b>75.900,00 €</b>	<b>75.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.050,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 74.850,00**

**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: **€ 11.227,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 200,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 63.422,50**

data 02/01/2022

il tecnico incaricato  
Arch. Maria Giovanna Molfetta