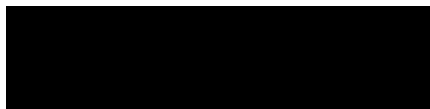




TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

194/2021



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Ivan Antonio Natali

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonio Locorotondo

CF:LCRNTN74A14G187N

con studio in OSTUNI (BR) VIA MARTIRI DI BELFIORE, 5

telefono: 3398090720

email: antonio5o@libero.it

PEC: antonio.locorotondo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN DONACI via Amilcare Ponchielli 7-9, della superficie commerciale di **136,01** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione autonoma al piano terra e primo piano con garage pertinenziale trasformato e accorpato all'abitazione, ubicata in via A. Ponchielli civico 7 e civico 9.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 3.66. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 687 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 163,15 Euro, indirizzo catastale: via Amilcare Ponchielli, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia [REDACTED] registrato in data 19/19/2013 volume 9990 n. 1701
Coerenze: A nord con beni della [REDACTED] Est con strada comunale [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1977.

A.1 **box singolo**, identificato con il numero A1.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 687 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 03, consistenza 30 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: via Amilcare Ponchielli, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Successione [REDACTED] registrato in data 19/19/2013 volume 9990 n. 1701

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,01 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,58 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.599,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.309,15
Data della valutazione:	25/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico la documentazione relativa al procedimento esecutivo n. 194/2021. Dopo aver esaminato la documentazione e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate "Sister" ha reperito tutta la documentazione catastale necessaria a completare la suddetta perizia: visura storica catastale, stralcio di mappa, planimetria catastale.

Inizio delle operazioni peritali

Il giorno 01.02.2023 con il custode giudiziario avv. Enzo De Iaco abbiamo dato inizio alle operazioni peritali.

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:

ipoteca **legale**, stipulata il 01/07/2019 a firma di Agenzia Delle Entrate ai nn. 2088/2419 di repertorio, iscritta il 02/07/2019 a Brindisi ai nn. 1430/12314, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione.

Importo ipoteca: 85.222,62.

Importo capitale: 42.611,31.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in San Donaci (Br) via A. Ponchielli Foglio di mappa 19 particella 687 sub 1 e sub 2. .

Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; taxa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/09/2019 a firma di Avv. Orsi Giulia ai nn. 968 di repertorio, iscritta il 24/02/2020 a Brindisi ai nn. 2977/323, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 12.010,96.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in San Donaci (Br) via A. Ponchielli Foglio di mappa 19 particella 687 sub 1 e sub 2. .

Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; taxa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/11/2021 a firma di Avv. Orsi Giulia ai nn. 2570 di repertorio, trascritta il 07/12/2021 a Brindisi ai nn. 22196/17953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in San Donaci (Br) via A. Ponchielli Foglio di mappa 19 particella 687 sub 1 e sub 2. .

Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di € 294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

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

Ulteriori avvertenze:



Gli allegati parte integrante della perizia sono:

- 1) Verbale redatto sui luoghi;
- 2) Visura dell'immobile;
- 3) Planimetre catastali depositati in Catasto;
- 4) Copia dell'atto di provenienza dell'immobile;
- 5) copia dei titoli edilizi;
- 6) Elaborati grafici dello stato dei luoghi Tav 1-2-3;
- 7) Elaborati di conformità edilizia Tav. 4- 5.
- 8) Documentazione fotografica;
- 9) Attestazione di invio perizia, pec al creditore precedente, e al debitore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di Successione (dal 21/08/2012), registrato il 19/09/2013 a Brindisi ai nn. 1701, trascritto il 13/05/2016 a Conservatoria Brindisi ai nn. 7422/5755.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato sito in San Donaci (Br) via A. Ponchielli Foglio di mappa 19 particella 687 sub 1 e sub  Denuncia di successione  deceduto in data 21.08.2012

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione (fino al 21/08/2012), con atto stipulato il 16/08/1978 a firma di Notaio Pennetta ai nn. 75436 di repertorio, registrato il 04/09/1978 a Brindisi ai nn. 3134.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato sito in San Donaci (Br) via A. Ponchielli Foglio di mappa 19 particella 687 sub 1 e sub 2.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 98/66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa di abitazione da erigersi in San Donaci alla via Ponchielli, rilasciata il 28/06/1966 con il n. 98 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia **N. 213/76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di casa di abitazione sita tra via Ponchielli e via Bellini, rilasciata il 01/06/1977 con il n. 213/76 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Ampliamento e fusione di due corpi di fabbrica esistenti ubicati in via Ponchielli e via Bellini

Concessione edilizia **N. 64/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione del solaio di copertura di due vani a piano terra e ampliamento al primo piano della casa di abitazione sita in via Ponchielli..

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato sito in via Ponchielli..

La Concessione Edilizia non è stata mai ritirata dal Comune di San Donaci.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 390/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di eseguiti in Difformità alla Concessione Edilizia n 213/76 del 01.06.1977.

La pratica di condono edilizio non è stata ancora definita dall'Ufficio tecnico per mancanza di documentazione da parte del richiedente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Giunta Regionale n. 827 del 26.06.2001, l'immobile ricade in zona B1-Satura di interesse urbanistico-ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.35 - ZONA B1 - SATURA DI INTERESSE URBANISTICO-AMBIENTALE Sono gli isolati sorti con strumento urbanistico esecutivo (P.P. delle zone A 2-1 e A 2-2 e della zona "Scatina" del P.D.F.), tale zona è totalmente edificata ed è dotata delle opere di urbanizzazioni primarie. Inoltre una parte di essa, la zona A 2-1 del P.D.F. rappresenta grosso modo la prima espansione dell'epoca moderna, intorno agli inizi del '900 (1910-1930), mentre la A 2-2 è una zona che è nata intorno agli anni '50- '60. In particolare l'isolato evidenziato sulla tav. n° 11a (assonometria del centro urbano) è una testimonianza di tessuti formalizzati su griglie geometriche tipiche dell'urbanistica dell'ottocento e inizio del novecento. In tale zona ci sono alcuni edifici di notevole interesse dal punto di vista tipologico, architettonico, strutturale ed ambientale per questo motivo in generale si deve provvedere a: a) Mantenimento delle caratteristiche architettoniche degli edifici. b) Possibilità di demolizione di edifici con particolari caratteristiche architettoniche o tipologiche solo se si verifica uno scarso valore ambientale, o un interesse pubblico . c) Possibilità di completamento al primo piano, nel pieno rispetto delle aperture e dei caratteri architettonici del piano terra, con altezza consentita dalle norme attuative. d) Eventuali individuazione di punti dove

intervenire per creare piazze o parcheggi, e per la revisione dell'arredo urbano. e) Individuazione di zone o isolati soggetti a piani di recupero f) In tale zona i nuovi interventi dovranno avvenire in linea con i fabbricati esistenti. Tale zona continua ad essere attuata urbanisticamente attraverso l'intervento diretto facendo riferimento ai parametri urbanistici di P.P. delle rispettive zone e cioè: delle zone A 2-1 e A 2-2 e della zona "Scatina" con l'integrazione di quanto prescritto dalla presente normativa. Sono consentite destinazioni d'uso anche non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza come: o attività commerciali al minuto; o studi professionali; o autorimesse; o locali per attività ricreative e culturali o ambulatori e simili o attività artigianali di servizio purché assolutamente innocue per la residenza sotto il profilo dell'inquinamento atmosferico, acustico, di traffico ecc.. Le attività definite dal D.M. 02/03/1987 come industrie insalubri di 1ª classe non sono ammesse e ove esistenti alla data di approvazione della presente normativa, siano ammesse in via transitoria per la durata di tre anni. A tal fine l'amministrazione comunale per venire incontro ai disagi provocati dallo spostamento può concedere il diritto di priorità nell'assegnazione di lotti in zona P.I.P. Per le attività del comma precedente sono ammessi soltanto lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici esistenti in tale zona le cui destinazioni d'uso non siano residenziali sono ammessi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, il cambio di destinazione d'uso. Per attività inquinanti il comune applicherà i provvedimenti previsti dalla legge e regolamenti vigenti in materia. La sopraelevazione è consentita anche in presenza di attività commerciali e/o artigianali. Sono consentiti lavori di demolizione, ricostruzione e sopraelevazione dei singoli edifici, nonché interventi sostitutivi di gruppi di edifici nel rispetto delle seguenti norme : 1) gli edifici ricostruiti dovranno avere le stesse caratteristiche architettoniche e formali degli edifici demoliti. 2) Le sopraelevazioni di edifici dovranno rispettare le stesse caratteristiche architettoniche e formali dei piani inferiori. 3) In tutti gli interventi edilizi anche se limitati a soli restauri o tinteggiature, i materiali ed i colori dovranno riferirsi a quelli più idonei ad integrarsi con la fisionomia ambientale dei luoghi (è auspicabile l'uso del colore ocre e/o bianco) ed in armonia con la tradizione edilizia costruttiva locale. In particolare il progetto deve essere corredato da una tavola dei materiali di rivestimento della facciata e dei relativi colori che si intendono utilizzare; 4) La richiesta di concessione edilizia in caso di demolizione ricostruzione deve essere corredata di documentazione fotografica (min 2 foto) dell'edificio e del suo inserimento ambientale prima della demolizione. In queste zone, dove esistono è auspicabile la salvaguardia delle coperture a volta leccese con la relativa agevolazione prevista dal Regolamento Edilizio per i volumi voltati con questa tecnica edilizia. 5) I parametri urbanistici di riferimento sono: o I.f.f. = 5 mc/mq o R. c.= 80 % o H.max= 8.50 mt. o Piani fuori terra n.2 o Distanza dai confini : a) pari all'esistente in caso di ristrutturazioni o di ricostruzioni. b) in caso di nuova costruzione pari a 5.00 mt se il lotto confinante è inedificato o se una delle due pareti che si fronteggiano è finestrata. c) pari invece a 3.00 mt se ambedue le pareti fronteggianti non sono finestrate, a condizione che il confinante rinunci con atto scritto secondo le modalità di legge al diritto di aprire finestre sul fronte in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione con le stesse distanze. d) per le sopraelevazioni di fabbricati preesistenti alla data di entrata in vigore del PRG, che si trovano a distanza inferiore a 5.00 mt, ma non inferiore a 1.50 mt, la parte in sopraelevazione potrà mantenere la sagoma e il distacco preesistente. Qualora tale distanza sia inferiore a 1.50 mt, tale distanza andrà osservata per la parte in sopraelevazione. o Distanze dai fabbricati : a) per i nuovi edifici è prescritta la distanza di 10.00 mt tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. b) nel caso di edificio esistente che è distaccato dal confine per una distanza maggiore di 5.00 mt, attraverso un atto scritto e secondo le modalità previste per legge, tra i proprietari confinanti interessati, il preveniente (colui che costruisce dopo) può arretrarsi dal confine di una distanza inferiore a 5.00 mt. purché la somma delle distanze tra gli edifici sia di 10.00 mt. c) Nel caso di pareti non finestrate la distanza può essere ridotta a 5.00 mt, a condizione che ambedue i proprietari rinuncino con atto scritto secondo le modalità previste per legge al diritto di aprire finestre sul fronte in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione,

mentre nel caso di sopraelevazione si riproporrà il procedimento, ovvero sarà ripristinata la distanza di 10.00 mt. o Le dichiarazioni di rinuncia saranno prodotte insieme alla documentazione occorrente per la richiesta del permesso di costruire e conservate presso l'ufficio tecnico comunale o Nel caso di lotti attualmente interclusi, cioè di aree comprese tra due lotti che risultano edificati al momento dell'adozione del PRG è consentito che i distacchi laterali tra fabbricati possano essere ridotti a 5.00 mt con un minimo distacco dal confine di 1.50 mt. o E' ammessa la costruzione in aderenza. 6) È vietato aggiungere all'altezza massima consentita piani arretrati, attici e simili ad esclusione dei vani tecnici. 7) Nelle nuove costruzioni e demolizioni con ricostruzioni dovranno essere riservati appositi spazi per autorimesse o parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di volume realizzato. 9) Le sopraelevazioni e le nuove costruzioni, nel rispetto dell'altezza massima consentita, dovranno comunque tenere conto delle costruzioni adiacenti, e tendere ad un decoroso livellamento dell'altezza con essi. 10) Nel caso di demolizione totale del fabbricato esistente e conseguente ricostruzione varranno le norme espresse negli articoli 4, 5, 6, 7,8. 11) Le chiostrine o pozzi luce possono essere realizzate all'interno di un edificio o sul confine se il fabbricato limitrofo è posto in aderenza, dovranno avere una dimensione minima di mq 9.00, ed un lato di mt. 3.00, in essi si possono affacciare solo ambienti di servizio (cucine, bagni, corridoi e ripostigli). 12) Gli edifici sia nuovi che esistenti, le vetrine, le bacheche e simili, le insegne e gli emblemi debbono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino per ciò che si riferisce ai materiali da costruzione, alle linee ornamentali, alle tinte, alle decorazioni ecc. che dovranno ricalcare e armonizzare con i materiali, le tinte, le decorazioni ecc. degli edifici vicini con speciale riguardo alla eventuale importanza artistica e ornamentale di questi. In particolare ogni richiesta in tal senso deve essere corredata da documentazione fotografica dei luoghi interessati all'intervento e da tavole descrittive dei materiali e colori che si intendono utilizzare. 13) Nella coloritura delle pareti e dei muri sono vietate le tinte che possono offendere la vista ed ingenerare oscurità o deturpare l'aspetto dell'abitato. Non si possono eseguire sulle facciate delle case dipinture figurative ed ornamenti di qualunque genere. 14) E' auspicabile la salvaguardia ed il recupero dei vani coperti con volte alla "leccese", a tal fine i suddetti vani sono esclusi dal calcolo del volume edificabile per una quantità pari al 40% del volume totale che essi esprimono. Per questo tipo di agevolazione il restauro conservativo delle volte rimane vincolante ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità dell'immobile. 15) Le distanze tra le pareti finestrate dello stesso edificio non deve essere inferiore a 6.00 mt

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando la planimetria allegata alla concessione Edilizia n. 213/76 (ultimo titolo valido) sono state eseguite le seguenti difformità: 1) Costruzione scala nel locale studio(ex garage); 2) Diversa disposizione nelle tramezzature interne; 3) Chiusura della veranda coperta; 4) Apertura finestra nel locale Bagno; 5) Realizzazione dei locali letto e disimpegno al piano terrazza; 6) Realizzazione di un locale deposito al piano Terrazza; 7) Cambio di destinazione d'uso da garage a studio; 8) Costruzione balcone; 9) Demolizione muro interno. (normativa di riferimento: Legge n. 47/85)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Integrazione della domanda di Condono Edilizio di tutte le planimetrie dello stato dei luoghi e gli altri documenti necessari per definire la domanda.

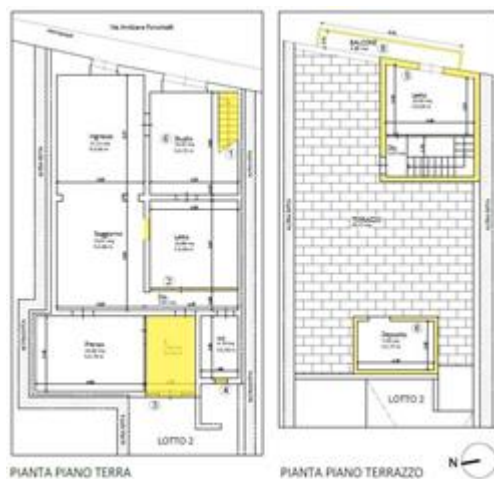
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorario per definizione pratica di Condono Edilizio escluso di oneri concessori: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato sito in via Ponchielli civico 7 e civico 9.



Opere in Difformità alla L. 213/76

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale, con aggiornamento mappa per le diverse distribuzioni degli spazi interni e ampliamento relativo al sub 1, e cambio di destinazione da garage ad abitazione relativo al sub 2.

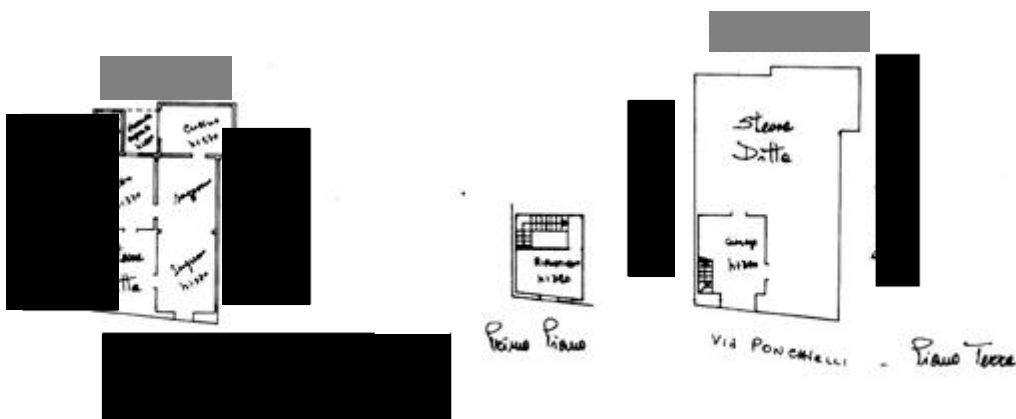
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento mappa (Pregeo) e aggiornamento planimetria (Docfa) onorario e spese catastali: €1.619,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato sito in san Donaci via Ponchielli foglio 19 particella 687 sub 1 e sub 2.



Planimetria in atti sub 1

Planimetria in atti sub 2.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN DONACI VIA AMILCARE PONCHIELLI 7-9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN DONACI via Amilcare Ponchielli 7-9, della superficie commerciale di **136,01** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione autonoma al piano terra e primo piano con garage pertineziale trasformato e accorpato all'abitazione, ubicata in via A. Ponchielli civico 7 e civico 9.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 3.66. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 687 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 163,15 Euro, indirizzo catastale: via Amilcare Ponchielli, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Successione di [REDACTED] registrato in data 19/19/2013 volume 9990 n. 1701

Coerenze: A nord con beni della [REDACTED] Est con strada comunale denominata via Amilcare Ponchielli, a sud con [REDACTED] ve [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1977.



Prospetto principale



Ingresso Soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Taranto, Brindisi,). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto

SERVIZI

- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è costituito da un'unità abitativa al piano terra e primo ubicato nel Comune di San San Donaci (Br) alla via Amilcare Ponchielli civico 9, Il fabbricato è stato costruito nell'anno 1966 con Concessione Edilizia n. 98/1966 e successiva Concessione 213/76. Confina con via A. Ponchielli il prospetto principale, con altra proprietà della debitrice e due lati in aderenza con altri fabbricati. L'immobile è composto da cinque vani e un bagno al piano terra, un vano letto e un ripostiglio al primo piano per una superficie utile di mq 127.14 e un superficie lorda di mq 152.64. L'altezza interna dei locali misura mt 3.66 e mt 2.70 il piano terra mentre il primo piano misura mt 3.05.

Piano terra

Vi si accede direttamente dalla via A. Ponchielli n. 9 attraverso una porta in legno che si apre direttamente su di un'ampia zona soggiorno, a sinistra troviamo uno studio e il corridoio dai cui si arriva al bagno ed alla camera da letto, di fronte abbiamo la sala da pranzo collegato alla cucina. Il locale studio, anch'esso con accesso diretto sulla strada presenta al suo interno una scala che conduce al piano primo. Nella sala da pranzo è presente una parete finestrata con telaio in ferro che la divide dalla cucina, che poi si apre sul cortile interno attraverso una porta finestra in legno.

Le pavimentazioni sono composte per la maggior parte in graniglia 33 cm x 33 cm, in bagno invece, recentemente ristrutturato troviamo la presenza di gres porcellanato sia sui pavimenti che sulle pareti sino ad una altezza di 2,20 m, bagno che risulta attrezzato con wc lavandino bidet e doccia. La sala da pranzo e la cucina invece presenta una pavimentazione composta da graniglia di diverse colorazioni e dimensioni. Gli interni sono rifiniti con intonaco civile bianco mentre la facciata principale con intonaco civile. Gli infissi sono a doppio vetro in legno mentre le persiane esterne sono pvc di colore bianco.

Piano Primo

Al primo piano vi si accede attraverso la scala presente nel locale studio, scala realizzata in cemento non rifinita e sprovvista di paramano, che raggiunge un disimpegno al primo piano che poi si apre su una camera da letto e il terrazzo. La camera, di dimensioni modeste, a sua volta si affaccia su di un balcone su via A. Ponchielli. Il terrazzo è pavimentato con lastre di Corigliano, sul terrazzo è anche presente un magazzino, con altezza pari ad 1.60 m composta da muratura portante in blocchi di tufo e copertura in lamiera.

L'appartamento è dotato di impianto:

- elettrico sottotraccia collegato alla rete pubblica, conformità non rilevabile. Non è stato possibile testare l'impianto per quanto è stato possibile visionare esso, è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale.
- di impianto idrico collegato alla rete pubblica (Acquedotto Pugliese);
- di impianto fognario collegato alla rete pubblica;
- l'impianto di riscaldamento costituito da radiatori ad acqua calda alimentati da una caldaia a metano che serve anche a produrre acqua calda sanitaria.
- n. 2 condizionatori elettrici formati da unità esterna e split interno..

Al livello strutturale l'abitazione è costituita da un telaio in muratura portante e solaio piano misto in latero cemento.

L'immobile in generale risulta essere in buono stato di conservazione, sia le pavimentazioni che gli intonaci che gli infissi risultano essere in ottimo stato.

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
Abitazione piano terra	105,50	x	100 %	=	105,50
Abitazione primo piano	14,55	x	100 %	=	14,55
Locale deposito primo piano	10,01	x	25 %	=	2,50
Balcone e terrazzo i primi 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazzo quota eccedente 25 mq	59,57	x	10 %	=	5,96
Totale:	214,63				136,01

ACCESSORI:

box singolo, identificato con il numero A1.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 687 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 03, consistenza 30 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: via Almilcare Ponchielli, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Successione [REDACTED] registrato in data 19/19/2013 volume 9990 n. 1701

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage trasformato in abitazione	22,58	x	100 %	=	22,58
Totale:	22,58				22,58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/07/2021

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA.IT

Descrizione: Abitazione

Indirizzo: via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 198

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 454,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/10/2020

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA.IT

Descrizione: Abitazione in San Donaci

Indirizzo: via Francesco Crispi
 Superfici principali e secondarie: 133
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 70.000,00 pari a 526,32 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari (01/09/2023)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Note: Anno 2022 semestre 2 fascia/zona periferica tipologia Abitazioni di tipo economico destinazione residenziale, stato di conservazione normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Effettuando ricerche presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare Comune di San Donaci e presso l'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha riscontrato che nella zona di riferimento i prezzi unitari di vendita oscillano da (€ 500 - € 600) Considerando la tipologia costruttiva dell'immobile, il contesto in cui è inserito, l'ubicazione le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, si ritiene di adottare il valore piu alto della banca dati delle quotazioni immobiliari pari a € 600

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	136,01	x	600,00	=	81.606,00
Valore superficie accessori:	22,58	x	600,00	=	13.548,00
					95.154,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 95.154,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.718,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'immobile è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel: Ricerca on-line delle quotazioni dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al 2 semestre 2022, riguardanti immobili nella stessa zona.

Ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti immobili simili al cespite da stimare per tipo, caratteristiche costruttive e di posizione, più o meno simili a quello de quo. I valori di riferimento sono stati ottenuti dallo scrivente considerando la vetustà, la finitura e lo stato di manutenzione di ogni singolo elemento compositivo dell'immobile. Gli elementi considerati sono dati dalle considerazioni generali dei fabbricati, dalle dotazioni degli stessi (servizi, finiture, infissi e interni, impianti).

Oltre le valutazioni di cui sopra, sono da farsi alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione e la particolare commerciabilità dell'area. Il risultato della elaborazione delle aliquote sono state alla fine confrontate con le quotazioni OMI indicate nelle "Istruzioni allo stimatore" per verificarne la congruità. Le fonti di informazioni consultate sono: Catasto di Brindisi, Ufficio Tecnico

di San Donaci, Agenzie Immobiliari e studi tecnici di San Donaci Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di San Donaci, agenzie: San Donaci, osservatori del mercato immobiliare Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI

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	136,01	22,58	95.154,00	31.718,00
				95.154,00 €	31.718,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.119,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.599,00**

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: **€. 4.289,85**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.309,15**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Locale deposito** a SAN DONACI via Vincenzo Bellini 14, della superficie commerciale di **42,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale deposito al piano terra ubicato in via Vincenzo Bellini civico 14, con retrostante cortile pertinenziale di uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4.16. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 245 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 04, consistenza 29 mq, rendita 95,85 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Bellini , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 17/10/2007 notaio Michele Errico repertorio 86706

Est con altro bene della debitrice, a
ovest con la strada comunale denominata via Vincenzo Bellini

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.593,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.354,05
Data della valutazione:	25/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:*

ipoteca **legale**, stipulata il 01/07/2019 a firma di Agenzia Delle Entrate ai nn. 2088/2419 di repertorio, iscritta il 02/07/2019 a Brindisi ai nn. 1430/12314, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione.

Importo ipoteca: 85.222,62.

Importo capitale: 42.611,31.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in San Donaci (Br) via A. Ponchielli Foglio di mappa 19 particella 245 sub 2. .

Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; taxa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/09/2019 a firma di Avv. Orsi Giulia ai nn. 968 di repertorio, iscritta il 24/02/2020 a Brindisi ai nn. 2977/323, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 12.010,96.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in San Donaci (Br) via A. Ponchielli Foglio di mappa 19 particella 245 sub 2. .

Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; taxa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/11/2021 a firma di Avv. Orsi Giulia ai nn. 2570 di repertorio, trascritta il 07/12/2021 a Brindisi ai nn. 22196/17953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in San Donaci (Br) via A. Ponchielli Foglio di mappa 19 particella 245 sub 2. .

Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la taxa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di € 294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/10/2007), con atto stipulato il 17/10/2007 a firma di Notaio Michele Errico ai nn. 86706/31503 di repertorio, registrato il 22/10/2007 a Brindisi ai nn. 6746, trascritto il 27/10/2007 a Conservatoria Brindisi ai nn. 23398/15457.

Il titolo è riferito solamente a Locale deposito sito in San Donaci (Br) via Vincenzo Bellini Foglio di mappa 19 particella 245 sub 2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (fino al 17/10/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **213/76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di casa di abitazione sita tra via Ponchielli e via Bellini, rilasciata il 01/06/1977 con il n. 213/76 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Ampliamento e fusione di due corpi di fabbrica esistenti ubicati in via Ponchielli e via Bellini

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Costruzione locale wc altezza interna mt. 2.05; 2) Aperture porte tra garage e cortile; 3) Ampliamento porta di ingresso al garage; 4) Realizzazione scala esterna; 5) Copertura parziale della area scoperta; 6) Costruzione locale ripostiglio, (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione scia in sanatoria presso il Comune di San

Donaci e demolizione del servizio igienico e locale ripostiglio

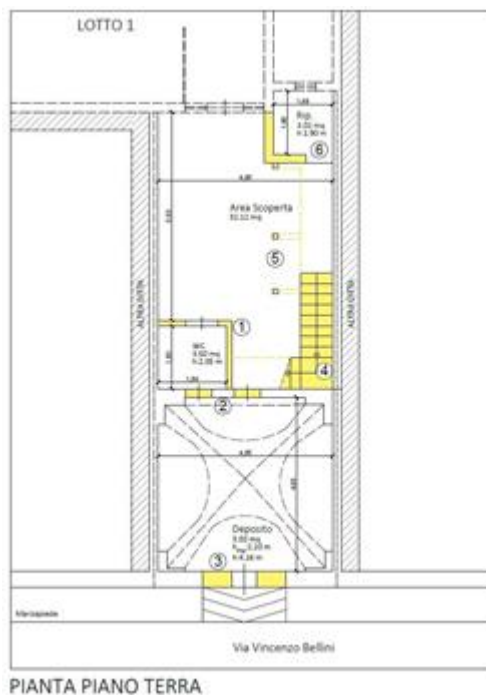
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Scia in sanatoria compreso di oblazione e diritti di segreteria: €1.516,00
- Demolizione wc e locale ripostiglio: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 Mesi

Questa situazione è riferita solamente a locale deposito ubicato in via V. Bellini n. 14 riportato in Catasto al foglio di mappa 19 particella 245 sub 2



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato dei luoghi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dopo la presentazione della SCIA in sanatoria al Comune e la demolizione dei locali realizzati in difformità alla Concessione n. 213/76, bisogna eseguire la variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate.

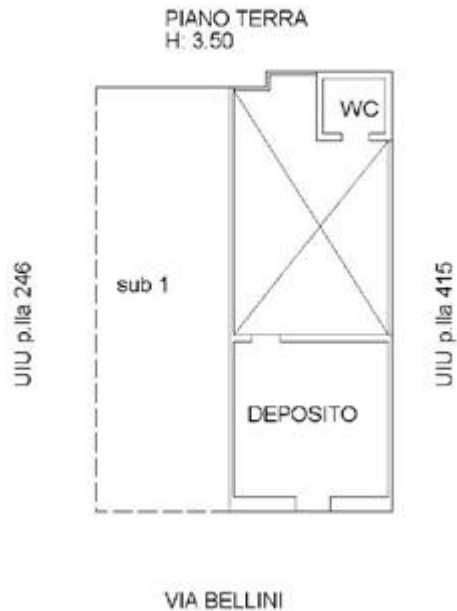
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento mappa (Pregeo) e aggiornamento planimetria (Docfa) onorario e spese catastali: €1.619,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 Mese

Questa situazione è riferita solamente a locale deposito ubicato in via V. Bellini n. 14 riportato in Catasto al foglio di mappa 19 particella 245 sub 2



Planimetria in atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN DONACI VIA VINCENZO BELLINI 14

LOCALE DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

Locale deposito a SAN DONACI via Vincenzo Bellini 14, della superficie commerciale di **42,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

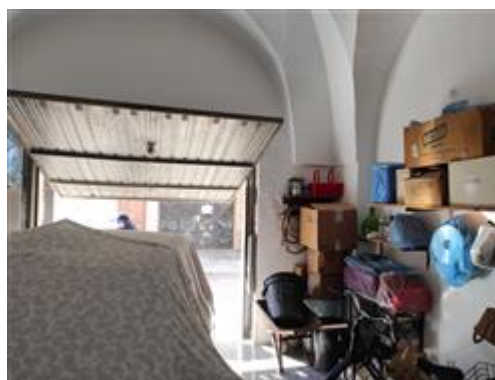
Trattasi di un locale deposito al piano terra ubicato in via Vincenzo Bellini civico 14, con retrostante cortile pertinenziale di uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4.16. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 245 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 04, consistenza 29 mq, rendita 95,85 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Bellini , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 17/10/2007 notaio Michele Errico repertorio 86706

Coerenze: A nord con beni de ██████████ t con altro bene della debitrice, a sud con ██████████ a ovest con la strada comunale denominata via Vincenzo Bellini

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Taranto, Brindisi,). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è costituito da un deposito a piano terra con retrostante cortile pertinenziale sito nel Comune di San Donaci (BR) alla via Vincenzo Bellini civico n. 14. Il locale deposito è stato costruito con regolare progetto negli anni 70. Come rappresentato sulla planimetria dello stato dei luoghi, tale deposito è composto da un solo vano, un bagno realizzato nel cortile ed un piccolo ripostiglio oltre il cortile pertinenziale. L'altezza interna del locale misura mt. 4.16. Il locale deposito presenta un accesso diretto dalla strada attraverso una porta basculante in ferro. Dal cortile interno è possibile raggiungere il piano terrazza attraverso una scala in cemento esterna a due rampe. Il locale è costituito da un unico vano che presenta una volta a stella in tufo su muratura portante, la copertura, accessibile dal cortile esterno è impermeabilizzata con lastre di Corigliano. Il locale è interamente rifinito all'interno con intonaco civile bianco, sia le pareti che il soffitto mentre la pavimentazione è rivestito con ceramica di colore scuro. Il wc costruito in aderenza al locale deposito sul prospetto posteriore presenta una muratura portante formata da blocchi di tufo per una larghezza di 15 cm e una copertura con rivestimento in lamiera. È esternamente rifinito con intonaco bianco mentre internamente è rifinito sia per la pavimentazione che le pareti sino ad una altezza di 1.60 m con ceramica di colore bianco, il Bagno è arredato con doccia, wc, bidet, lavabo e lavatrice. Il locale deposito è dotato di impianto elettrico fuori traccia. Il bagno è collegato agli impianti tecnologici esistenti dell'abitazione ubicata in via A. Ponchielli di proprietà per 1/3 della debitrice.

Il ripostiglio realizzato nel cortile in aderenza ad altra abitazione della debitrice misura un'altezza interna di mt. 1.90, esso è stato realizzato in muratura con copertura in cls, non si sono infissi e non ci sono impianti tecnologici.

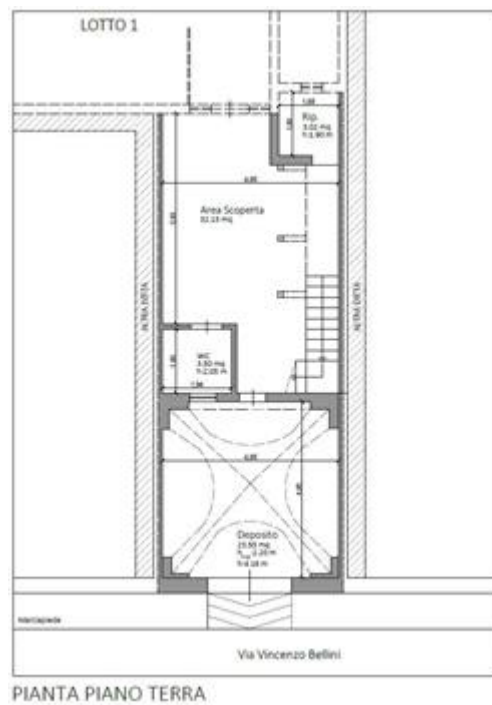
Il cortile è stato ricoperto parzialmente con lastre in vetroresina per coperture.

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
locale deposito e wc	33,65	x	100 %	=	33,65
Ripostiglio	4,06	x	25 %	=	1,01
Area scoperta i primi 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
Area scoperta quota eccedente i 25 mq	7,13	x	10 %	=	0,71
Totale:	69,84				42,88



Planimetria stato dei luoghi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/07/2021

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA.IT

Descrizione: Abitazione

Indirizzo: via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 198

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 454,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/10/2020

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA.IT

Descrizione: Abitazione in San Donaci

Indirizzo: via Francesco Crispi

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 526,32 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari (01/09/2023)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Note: Anno 2022 semestre 2 fascia/zona periferica tipologia Abitazioni di tipo economico destinazione residenziale, stato di conservazione normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Effettuando ricerche presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare Comune di San Donaci e presso l'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha riscontrato che nella zona di riferimento i prezzi unitari di vendita oscillano da (€ 500 - € 600) Considerando la tipologia costruttiva dell'immobile, il contesto in cui è inserito, l'ubicazione le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, si ritiene di adottare il valore piu alto della banca dati delle quotazioni immobiliari pari a € 600

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,88 x 600,00 = 25.728,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.728,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.728,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di San Donaci, agenzie: San Donaci

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	Locale deposito	42,88	0,00	25.728,00	25.728,00
				25.728,00 €	25.728,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.135,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.593,00**

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: **€. 3.238,95**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.354,05**

data 25/01/2024

il tecnico incaricato
Antonio Locorotondo