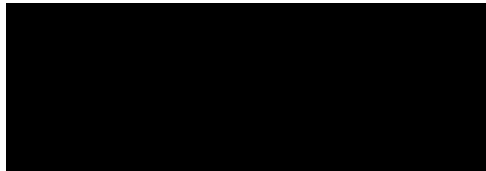




TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2018



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D.ssa Paola Liaci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2018

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ing. Flora COZZOLI

CF: CZZFLR60C62B180Q

con studio in BRINDISI (BR) via Dittatore Silla 9

telefono: 0831520130

fax: 0857930043

email: floracozzoli@ymail.com

PEC: cozzoli.flora@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN VITO DEI NORMANNI contrada Don Matteo snc, della superficie commerciale di **137,05** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano rialzato , facente parte di una palazzina di 14 condomini distribuiti su due livelli con il piano seminterrato occupato dai box . L'immobile è un appartamento di pregio, molto rifinito e illuminato , con accesso indipendente su strada e dotato di area esclusiva a piano terra. E' costituito da un ampio salone con zona cucina da cui si accede al bagno di servizio e alla zona notte che è formata da due camere da letto e il bagno. A completamento della proprietà, l'area (cortile) accessibile dalla cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 1, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 2223 sub. 22 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Contrada Don Matteo, snc S.Vito dei Normanni (BR), piano: rialzato , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d'acquisto
Coerenze: con strada [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 175.771,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 175.509,76
Data della valutazione:	31/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/05/2013 a firma di Notaio G.Verola ai nn. rep.323 racc.254 di repertorio, registrata il 28/05/2018 a Agenzia delle Entrate di Brindisi ai nn. 3620, iscritta il 29/05/2013 a Brindisi ai nn. 8168/6333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita dell'appartamento (lotto 1) e del box (lotto 2).

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti nel Comune di S.Vito dei Normanni al fg.26 p.lla 2223 sub 15 e sub 22

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/03/2018 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 752 di repertorio, trascritta il 28/03/2018 a Brindisi ai nn. 4734/3670, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario .

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti nel comune di S.Vito dei Normanni al fg 26 p.lla 2223 sub 15 e 22

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
Millesimi condominiali:	non esiste alcuna tabella millesimale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2013), con atto stipulato il 24/05/2013 a firma di notaio G.Verola ai nn. 3620 di repertorio, trascritto il 29/05/2013 a Conservatoria dei RR II di Brindisi ai nn. 8168/6333, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti nel comune di S.Vito dei Normanni al fg 26 p.IIa 2223 sub 15 e sub 22

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2013), con atto stipulato il 24/05/2013 a firma di notaio G.Verola ai nn. 3620 di repertorio, trascritto il 29/05/2013 a Conservatoria dei RR II di Brindisi ai nn. 8168/6333, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti nel comune di S.Vito dei Normanni al fg 26 p.IIa 2223 sub 15 e sub 22

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 (dal 01/08/1975 fino al 27/06/2006), con atto stipulato il 27/06/2006 a firma di notaio L.Vacca Mesagne ai nn. 18361 di repertorio, registrato il 13/07/2006 ai nn. 2713, trascritto il 18/07/2006 a conservatoria RR II di Brindisi ai nn. 15672/10981.

Il titolo è riferito solamente a suolo su cui è stata edificato il fabbricato di cui agli immobili in esecuzione, censito al NCT del comune di S.Vito dei Normanni al fg 26 p.IIa 1447

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di acquisto terreno (dal 27/06/2006 fino al 24/05/2013), con atto stipulato il 27/06/2006 a firma di notaio L.Vacca Mesagne ai nn. 2713 di repertorio, trascritto il 18/07/2006 ai nn. 15672/10981, in forza di acquisto terreno.

Il titolo è riferito solamente a suolo censito nel comun e di S.Vito dei Normanni al NCT fg 26 p.IIa 1447 su cui è stato edificato il fabbricato insistente sulla nuova denominazione della particella di terreno , ossia la n.2223 .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso a Costruire **N. 1953/M** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la realizzazione di n.7 civili abitazioni a piano terra e n.7 civili abitazioni al piano primo con lavanderie in piano secondo e box auto e cantine al piano seminterrato, presentata il 21/05/2007, rilasciata il 27/06/2008 con il n. 15 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione fabbricato di cui ai lavori per la realizzazione di n.7 civili abitazioni a piano terra e n.7 civili abitazioni al piano primo con lavanderie in piano secondo e box auto e cantine al piano seminterrato.

La richiesta dell'agibilità è stata depositata, ma ancora non è stata completata la documentazione richiesta , necessaria per il rilascio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera con approvato con Deliberazione della G.R. n.990 del 09.07.2002., l'immobile ricade in zona B3 DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone B di semplice completamento (lotti interclusi). Sono le aree libere all'interno del tessuto edificato residenziale esistente nelle quali si vuole intervenire con nuove edificazioni operando per interventi singoli; ciò potrà avvenire in base alla parcellizzazione delle proprietà [cfr. Tav. C (le tipologie rappresentate sono da considerarsi indicative e non Prescrittive)]. Nelle zone B/2 E B/3 i nuovi edifici proposti su lotti limitrofi a lotti già edificati, dovranno rispettare l'allineamento prevalente dei fabbricati adiacenti. Nel caso di esistenza di alberature lungo il fronte stradale esse dovranno essere rispettate e, se necessario, il Sindaco potrà imporre l'arretramento rispetto agli allineamenti sopra indicati (Tav. A e B). Concessione edilizia onerosa. Non possono essere superati gli indici stabiliti al punto 22.1 (Zone B1): (Zone B/sature) Sono le zone omogenee di edilizia prevalentemente residenziale esistente, che hanno saturato i lotti di pertinenza. Nell'ambito di queste zone sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incremento di volume; da ciò sono esclusi gli edifici ad un solo piano in cui è ammesso il "ripristino" del

primo piano come in zona A/2 con un'altezza max di ml 8,60 per due piani ed un volume max di 5 mc/mq . E' d'obbligo il mantenimento degli allineamenti. Non sono consentite nuove costruzioni in aree libere perché considerate sature. In ambiti che sono soggetti a ristrutturazione fondiaria e/o urbanistica, sono da rispettare le seguenti indicazioni: - distanze: mt. 3,50 dal confine posteriore e mt. 7,00 tra fabbricati e per costruzioni sul confine in aderenza alle stesse - altezza max 8.60 mt. - volume pari al volume preesistente o inferiore per la quota eccedente i 5 mc/mq - Rc (rapporto di copertura) pari a quello preesistente e comunque max 70%. Il titolo è riferito solamente al Fabbricato insistente sulla p.lla 2223 del fg 26 del NCEU del Comune di San Vito dei Normanni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

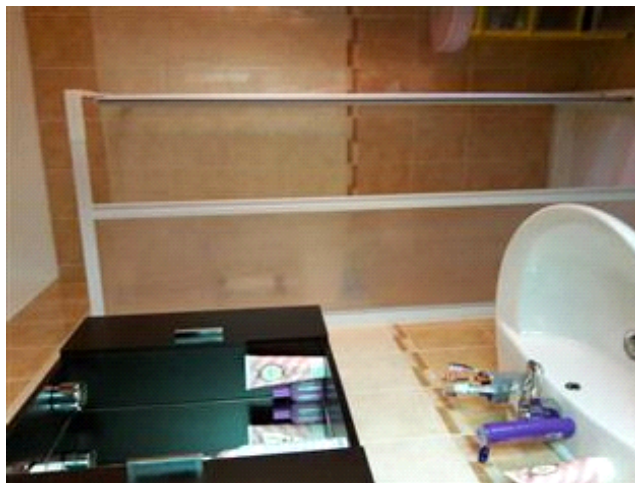
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: 380/2001 e successive integrazioni)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero immobile



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero immobile



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI CONTRADA DON MATTEO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN VITO DEI NORMANNI contrada Don Matteo snc, della superficie commerciale di **137,05** mq per la quota di:

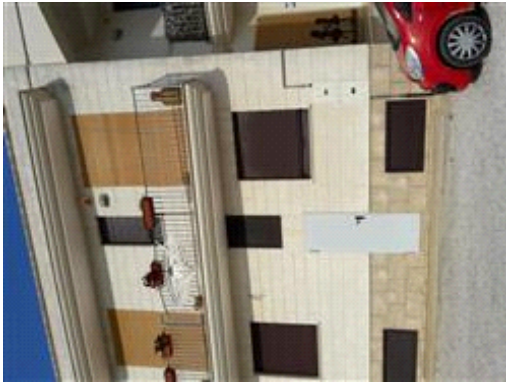
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano rialzato , facente parte di una palazzina di 14 condomini distribuiti su due livelli con il piano seminterrato occupato dai box . L'immobile è un appartamento di pregio, molto rifinito e illuminato , con accesso indipendente su strada e dotato di area esclusiva a piano terra. E' costituito da un ampio salone con zona cucina da cui si accede al bagno di servizio e alla zona notte che è formata da due camere da letto e il bagno. A completamento della proprietà, l'area (cortile) accessibile dalla cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 1, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

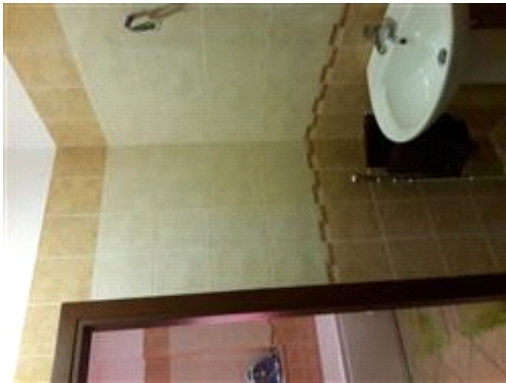
- foglio 26 particella 2223 sub. 22 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Contrada Don Matteo, snc S.Vito dei Normanni (BR), piano: rialzato , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d'acquisto

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

eccellente

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

eccellente

stato di manutenzione generale:

eccellente

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano rialzato di una fabbricato a schiera , avente ingresso indipendente e costituito da un ampio salone, da cui si accede direttamente e da qui di fronte alla porta d'ingresso c'è il locale cucina con annesso bagno di servizio, alla sua sinistra c'è la zona notte con due camere da letto e il bagno principale. Sul retro una piccola e corta rampe di scale si giunge al cortile di esclusiva proprietà recintato lungo il perimetro libero. L'appartamento è molto rifinito . L'unico neo è l'ubicazione, che è posta all'estrema periferia del paese , dove i servizi sono scarsi.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a ante apribili a libro realizzati in anticorodal con essenza esterna tipo legno	eccellente	
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in tamburato legno con maniglia di design	eccellente	
<i>pareti esterne:</i> costruite in blocchi di laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco cicile	eccellente	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico nel cortile	ottimo	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico	eccellente	
<i>portone di ingresso:</i> a un anta blindato realizzato in acciaio e rivestimento con pannello ligneo	eccellente	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	eccellente	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento e rivestimento plastico	eccellente	
<i>rivestimento interno:</i> posto in in tutti i locale fatta eccezione dei bagni e di una parete in cucina realizzato in intonaco civile	eccellente	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle in ceramica. Nei bagni sono stati impiegate piastrelle di ceramica di diverso colore	eccellente	
<i>scaie:</i> esterne alla porta d'ingresso e a quello della porta-finestra della cucina con rivestimento in lastre di travertino	eccellente	
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i> video citofono conformità: l. 37/2008	eccellente	
<i>elettrico:</i> canalizzazioni e cavi in rame sotto traccia con frutti. Punti luce e punti FM . Quadro generale con interruttore salvavita e interruttori di Luce e F.M. , la tensione è di 220/380 v conformità: L. 37/2008	eccellente	
<i>fognatura:</i> tubazioni di scarico in PVC pesante e collegamento alla rete cittadina previo scarico pozzetto esterno al fabbricato la reti di smaltimento è realizzata in cittadina dell'AQP conformità: L. 37/2008	eccellente	
<i>gas:</i> tubazione in rame con valcola esterna di chiusura dell'impianto con alimentazione a a gas metano conformità: L. 37/2008	eccellente	
<i>idrico:</i> in polipropilene con alimentazione in acqua fornita dalla rete cittadina dell'AQP , la rete di distribuzione è realizzata in AQP conformità: L.37/2008	eccellente	
<i>telefonico:</i> cavi in tubazioni sottotraccia e cassette di distribuzione e smistamento. ; il centralino è esterno conformità: L.37/2008	eccellente	
<i>termico:</i> impianto autonomo con distribuzione dei tubi ai pannelli radianti in alluminio . L'impianto è	eccellente	

completo di caldaia di tipo "B" con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: L.37/2008

Delle Strutture:

balconi: costruiti in piccolo pianerottolo a servizio della porta-finestra della cucina.

fondazioni: travi rovesce costruite in cls armato

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

strutture verticali: costruite in cls armato

travi: costruite in cls armato



CLASSE ENERGETICA:



[51.9 KWh/m²/anno]

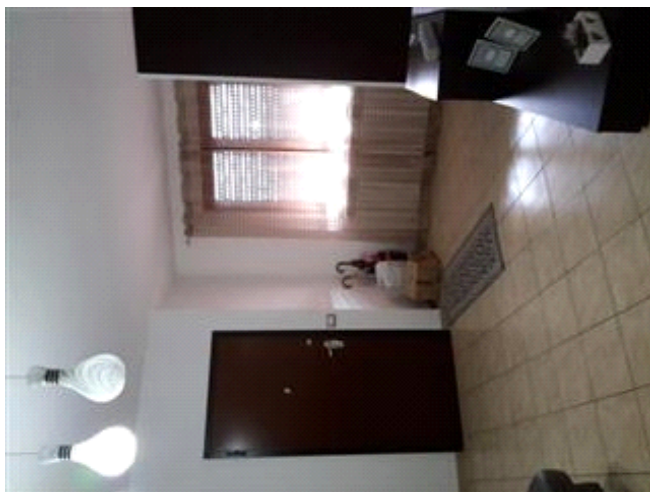
Certificazione APE N. 010 registrata in data 30/03/2010

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appartamento a piano rialzato di 3/4 vani più accessori	122,60	x	100 %	=	122,60
cortile a uso esclusivo	43,80	x	33 %	=	14,45
Totale:	166,40				137,05



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/06/2018

Fonte di informazione: immobiliare .it

Descrizione: Appartamento indipendente in ottimo stato e buone rifiniture con 2 stanze , 1 bagno grande , 1 salone cucina + cucinino , 3 balconi , 1 lavanderia, 2 terrazzi grandi

Indirizzo: via Fosse Ardeatine

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.391,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2018

Fonte di informazione: subito.it

Descrizione: APPARTAMENTO COMPLETAMENTE RISTRUTTURATO.COMPOSTO DA 2 BAGNI , ZONA COTTURA, AMPIO SALONE\PRANZO, RIPOSTIGLIO, 3 CAMERE LETTO,3 BALCONI, TERMO AUTONOMO, BOX , TELECAMERE ESTERNE CONDOMINIALI, DOPPI INFISSI,AMMOBILIATO, DOCCIA I

Indirizzo: piazza Pertini a s.Vito dei Normanni

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/06/2018

Fonte di informazione: subito.it

Descrizione: trilocale in centro, indipendente a piano terra,totamente ristrutturato , cosi disposto, ingresso, angolo cottura completo di elettrodomestici, 2 camere letto e 2 bagni arredati, ortale di circa 15mq, infissi e doppi vetri

Indirizzo: zona centrale

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.555,56 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata considerata la superficie lorda dell'intero appartamento al 100% e al 33% la superficie del cortile esclusivo e la superficie complessiva convenzionale è stata moltiplicata per il prezzo medio , arrotondato per difetto, e derivato dai prezzi unitari di superficie rilevati dagli annunci sopra riportati. Il prezzo derivato, è stato poi corretto e decurtato del 5% per tener conto dell'ubicazione, anche se in espansione , ma che è periferica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,05 x 1.350,00 = **185.022,90**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ubicazione periferica	-9.251,15

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 175.771,76**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 175.771,76**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato è quello dell'applicazione del prezzo medio eilevato dal confronto con i prezzi di vendita di beni simili a quelli oggetto della stima, visto che si tratta di immobili non particolari e comuni nel mercato immobiliare. Pertanto è stata effettuata una ricerca tra gli avvisi immobiliari di vendita on line, e sono stati rilevati i prezzi di vendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di S.Vito dei Normanni

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	137,05	0,00	175.771,76	175.771,76
				175.771,76 €	175.771,76 €

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: **€ 175.771,76**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 262,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 175.509,76

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **box singolo** a SAN VITO DEI NORMANNI via Don Matteo snc, quartiere Don Matteo, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un box posto al piano interrato del fabbricato condominiale di cui fa parte anche l'appartamento di cui al lotto A. Ha una pianta semiquadrata, con pilastro importante alla destra della bascula, che è l'infisso di chiusura del box. All'area di manovra antistante il box, si giunge o dalla rampa di entrata-uscita del piano, oppure tramite la rampa di scale che collega la strada con l'area stessa di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2.55. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 2223 sub. 15 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 19 mq, rendita 37,29 Euro, indirizzo catastale: via Don Matteo snc - contrada Don Matteo S.Vito dei Normanni (BR), piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da compravendita
Coerenze: area si manovra con [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.593,92
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.331,92
Data della valutazione:	31/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/05/2013 a firma di Notaio G.Verola ai nn. rep.323 racc.254 di repertorio, registrata il 28/05/2018 a Agenzia delle Entrate di Brindisi ai nn. 3620, iscritta il 29/05/2013 a Brindisi ai nn. 8168/6333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita dell'appartamento (lotto 1) e del box (lotto 2).

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti nel Comune di S.Vito dei Normanni al fg.26 p.IIa 2223 sub 15 e sub 22

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/03/2018 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 752 di repertorio, trascritta il 28/03/2018 a Brindisi ai nn. 4734/3670, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario .

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti nel comune di S.Vito dei Normanni al fg 26 p.IIa 2223 sub 15 e 22

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: **€ 80,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 40,00**

Millesimi condominiali: **non esiste alcuna tabella millesimale**

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali sostenute dagli esecutati riguardano sostanzialmente le spese di energia e di pulizia relative all'area condominiale di manovra e per quanto riguarda la luce del box di proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di comproprietaria (dal 24/05/2013), con

atto stipulato il 24/05/2013 a firma di notaio G.Verola ai nn. 3620 di repertorio, trascritto il 29/05/2013 a Conservatoria di Brindisi ai nn. 8168/6333, in forza di comproprietaria.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti nel comune di S.Vito dei Normanni al fg 26 p.lla 2223 sub 15 e sub 22

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2013), con atto stipulato il 24/05/2013 a firma di notaio G.Verola ai nn. 3620 di repertorio, trascritto il 29/05/2013 a Conservatoria RR II di Brindisi ai nn. 8168/6333, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti nel comune di S.Vito dei Normanni al fg 26 p.lla 2223 sub 15 e sub 22

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 (dal 01/08/1975 fino al 27/06/2006), con atto stipulato il 27/06/2006 a firma di notaio L.Vacca Mesagne ai nn. 18361 di repertorio, registrato il 13/07/2006 ai nn. 2713, trascritto il 18/07/2006 a conservatoria RR II di Brindisi ai nn. 15672/10981.

Il titolo è riferito solamente a suolo su cui è stata edificato il fabbricato di cui agli immobili in esecuzione, censito al NCT del comune di S.Vito dei Normanni al fg 26 p.lla 1447

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di acquisto terreno (dal 27/06/2006 fino al 24/05/2013), con atto stipulato il 27/06/2006 a firma di notaio L.Vacca Mesagne ai nn. 2713 di repertorio, trascritto il 18/07/2006 ai nn. 15672/10981, in forza di acquisto terreno.

Il titolo è riferito solamente a suolo censito nel comun e di S.Vito dei Normanni al NCT fg 26 p.lla 1447 su cui è stato edificato il fabbricato insistente sulla nuova denominazione della particella di terreno , ossia la n.2223 .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso a Costruire **N. 1953/M** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la realizzazione di n.7 civili abitazioni a piano terra e n.7 civili abitazioni al piano primo con lavanderie in piano secondo e box auto e cantine al piano seminterrato, presentata il 21/05/2007, rilasciata il 27/06/2008 con il n. 15 di protocollo, agibilità del 25/07/2018 con il n. / di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione fabbricato di cui ai lavori per la realizzazione di n.7 civili abitazioni a piano terra e n.7 civili abitazioni al piano primo con lavanderie in piano secondo e box auto e cantine al piano seminterrato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3 DI COMPLETAMENTO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: 380/2001 e successive integrazioni)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero immobile



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero immobile



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI VIA DON MATTEO SNC, QUARTIERE DON MATTEO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SAN VITO DEI NORMANNI via Don Matteo snc, quartiere Don Matteo, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un box posto al piano interrato del fabbricato condominiale di cui fa parte anche l'appartamento di cui al lotto A. Ha una pianta semiquadrata, con pilastro importante alla destra della bascula, che è l'infisso di chiusura del box. All'area di manovra antistante il box, si giunge o dalla rampa di entrata-uscita del piano, oppure tramite la rampa di scale che collega la strada con l'area stessa di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2.55. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 2223 sub. 15 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 19 mq, rendita 37,29 Euro, indirizzo catastale: via Don Matteo snc - contrada Don Matteo S.Vito dei Normanni (BR), piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da compravendita
Coerenze: area si manovra condominiale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Essendo un box non ha certificato energetico

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: bascula in lamiera realizzati in lamiera d'acciaio buono

pavimentazione interna: realizzata in ceramica ottimo

pareti esterne: costruite in blocchi in laterizio con coibentazione in nessuna , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento buono

Degli Impianti:

elettrico: tubazioni sottotraccia con cavi in rame e punto luce e punto presa FM , la tensione è di 220/380V conformità: dl 37/2008 ottimo

Delle Strutture:

fondazioni: plinti e trave rovesce costruite in cls armato eccellente

scaie interne: unica rampa di scaie realizzate in cls al di sopra della media

solai: in latero cemento con travetti in cemento precompressi eccellente

strutture verticali: costruite in cls armato eccellente

travi: costruite in cls armato eccellente

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo posto al piano seminterrato del fabbricato	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/07/2018

Fonte di informazione: subito.it

Descrizione: garage in vendita con serranda telecomandata

Indirizzo: S.Vito dei N.

Superfici principali e secondarie: 33

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 1.515,15 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/06/2018

Fonte di informazione: subito.it

Descrizione: Box nuovissimo e comodissimo nuovissimo

Indirizzo: zona adiacente tra via brindisi o via carovigno

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 13.900,00 pari a 817,65 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata considerata la superficie lorda del box al 100% e il prezzo derivato, è stato poi corretto e decurtato del 5% per tener conto dell'ubicazione, anche se insiste in zona di espansione , è periferica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 1.166,40 = **27.993,60**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Box singolo posto al piano seminterrato	-1.399,68

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.593,92**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.593,92**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato è quello dell'applicazione del prezzo medio eilevato dal confronto con i prezzi di vendita di beni simili a quelli oggetto della stima, visto che si tratta di immobili non particolari e comuni nel mercato immobiliare. Pertanto è stata effettuata una ricerca tra gli avvisi immobiliari di vendita on line, e sono stati rilevati i prezzi di vendita

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

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
B	box singolo	24,00	0,00	26.593,92	26.593,92

26.593,92 €

26.593,92 €

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: € 26.593,92

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: € 0,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 262,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 26.331,92

data 31/07/2018

il tecnico incaricato
ing. Flora COZZOLI