



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 84/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FINO 2 SECURITISATION SRL

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

GIUDICE:  
Dott. Natali Antonio Ivan

CUSTODE:  
Avv. Anna De Nitto

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**RAFFAELLA GRASSI**

CF: GRSRFL79B67F152T  
con studio in SAN VITO DEI NORMANNI (BR) Via Zandonai, 50  
telefono: 0831985720  
email: ing.raffaella.grassi@gmail.com  
PEC: grassi.raffaella@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2022

## LOTTO 1

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

**A**

**AUTORIMESSA con DEPOSITO** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 193 particella 434 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 106 mq, rendita 372,26 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LEUCIO n. 25, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 28/05/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A Nord confine con via San Leucio, a Sud con la particella 1912, a Est con la 1959, a Ovest con la 491.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>68,00 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>€. 26.951,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/04/2024</b>

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

L'autorimessa ed il deposito annesso sono occupati da oggetti e utensili di vario tipo.

### 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 Giudiziale** n.1189 del. 18/05/2022 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per euro 60.000,00 di cui Euro 127.492,90 per capitale, derivante da sentenza di condanna Pubblico Ufficiale Tribunale di Brindisi, in data 26/09/2014 rep.1466/2014.

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

**Pignoramento Immobiliare** n. 22294 del. 01/07/2022 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brindisi in data 14/06/2022 rep.1618/2022.

### *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 \*\*\* *piena proprietà in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Loiacono Vincenzo, notaio in Brindisi, del 28/03/1980 rep. 1680 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 15/04/1980 al n.5238 di formalità.*

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Di seguito si riportano agli atti amministrativi e le pratiche urbanistiche che riguardano l'immobile in

cui sono ubicati i due locali al piano terra:

- **PRATICA N.9 del 13/10/1993 protocollo n.895/D** intestata al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* avente ad oggetto: *“Opere abusive presso la propria abitazione sita in via San Leucio n.37”*.

La commissione edilizia esprime parere favorevole all'emissione dell'ordinanza di demolizione di seguito brevemente descritta.

#### ORDINANZA DI DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI.

L'ordinanza riguarda la demolizione delle seguenti opere abusive:

- ampliamento al piano terra preesistente per una superficie di circa 9,40 mq, mediante la copertura con solaio in latero cemento di una zona del cortile interno;
  - realizzazione della copertura di una parte della terrazza scoperta posta al piano primo mediante la costruzione di un solaio in latero cemento poggiante da un lato sul muro di confine e dall'altro lato su una nuova trave in c.a. per una superficie di circa 13,44 mq.
  - realizzazione della copertura del secondo piano, pari alla superficie del primo piano, con l'impiego di mattoni in laterizio ed impostazione del solaio di copertura in latero cemento non ancora gettato.
- **PRATICA N.8 del 31/03/1994 protocollo n.20225** intestata al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* avente ad oggetto:

Costruzione di un edificio per civile abitazione con autorimessa in via S. Leucio n.37 a Brindisi.

La presente pratica ha ricevuto parere contrario dalla Commissione Edilizia in data 11/11/1994.

- **PRATICA N.19 del 03/03/1995 protocollo n.3637** intestata al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* avente ad oggetto:

Costruzione in sanatoria di un edificio per civile abitazione con autorimessa in via S. Leucio n.37 a Brindisi.

La presente pratica ha ricevuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 12/05/1995, ma è stata ARCHIVIATA su richiesta del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* prot. 37176 del 16/05/1995.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**PRG - Piano Regolatore Generale** adottato, in forza di delibera C.C. n. 6 del 10/01/1980, l'immobile ricade in zona B2 di **COMPLETAMENTO**

Norme tecniche di attuazione ed indici:

In riferimento alla suddetta zona, le NTA del PRG all'art. 45 riportano quanto segue:

*"Norme particolari relative alle zone B.*

*4) Nelle zone classificate B1, B2 e B3, con esclusione delle zone Mattonelle (compresa tra le vie:*

*corso Roma, corso Garibaldi, via del Mare, via Porta Lecce e via Conserva) e S.Pietro degli Schiavoni (compresa tra le vie: De Leo, De Dominicis, Tarantini, Duomo, Casimiro,*

*Santi, Palma, Della Maddalena, Largo Concordia, Marco Pacuvio e Piazza Dante Alighieri), nonché con l'esclusione delle aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 167/62 del Quartiere CEP e delle aree comprese in piani di lottizzazione già approvati dal Consiglio Comunale, ed infine per il Rione Casale, limitatamente alla zona classificata "attuali rade" dal vigente P.di F., sono ammesse sopraelevazioni, nel rispetto della normativa edilizia prevista per le singole zone per un solo piano degli edifici esistenti e costituiti dal solo piano terreno con superficie utile (Su) pari a quella del piano terreno sottostante e comunque con indice di fabbricabilità non superiore a 6 mc/mq e con destinazione esclusiva a residenza. In questi casi il volume del piano terreno viene conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di mt.3,20 che il concessionario si impegna a non modificare, costituendo una servitù a favore del Comune del sottostante edificio da sopraelevare. La relativa concessione edilizia è subordinata alla individuazione di tali immobili come "zona di recupero" in cui è ammesso l'intervento diretto ai sensi dell'art.2, della legge 475.*

... ..

*2) Nelle aree classificate B2 l'attività edilizia è subordinata a pianificazione particolareggiata solo quando:*

- Amministrazione comunale, in sede di programma pluriennale d'attuazione, ne stabilisca l'obbligo e ne promuova l'attività correlativa;*
- per le edificazioni e riedificazioni che superino la soglia di mc 3.000 e interessino un'area superiore a mq 1.000.*

*Tali limiti devono essere valutati anche in relazione ad altre precedenti e contemporanee richieste di concessione edilizia oggettivamente o soggettivamente collegate.*

*Nelle aree delimitate nell'elaborato grafico allegato alla delibera C.C. n.250 del*

*30/11/1982 e secondo le determinazioni deliberate nello stesso atto consiliare, il rilascio delle concessioni edilizie a titolo oneroso è subordinato alla redazione ed approvazione di piani di recupero di cui alla legge a.457/78, estesi ad una o più maglie di P.R.G. costituenti comparto di minimo intervento di cui all'art.51 della l.r. n.56/80.*

*3) Nell'ambito di isolati compresi in zona B2 per i quali il piano non preveda particolari modificazioni dello stato di fatto nè subordinazione degli interventi edilizi a pianificazione particolareggiata esecutiva, è consentito di procedere a compensazioni della densità fondiaria (verifica della densità fondiaria media riferita alla somma delle superfici nette edificabili di due e più lotti) che si rendano utili o necessarie al fine di sistemare allineamenti di gronda e facciata lungo le strade e gli spazi pubblici, ovvero al fine di migliorare la igienicità degli spazi interni all'isolato.*

*Dette compensazioni potranno avvenire:*

- mediante presentazione contemporanea dei progetti di demolizione e nuova costruzione, sottoscritti congiuntamente dai proprietari degli immobili interessati;*
- mediante intervento dell'Amministrazione comunale, la quale potrà procedere all'acquisto di edifici o parti di edificio da demolire e al conguaglio delle volumetrie in sede di concessione per realizzare i fini sopra descritti.*

4) Nelle zone classificate B1, B2 e B3, con esclusione delle zone Mattonelle (compresa tra le vie: corso Roma, corso Garibaldi, via del Mare, via Porta Lecce e via Conserva) e S.Pietro degli Schiavoni (compresa tra le vie: De Leo, De Dominicis, Tarantini, Duomo, Casimiro, Santi, Palma, Della Maddalena, Largo Concordia, Marco Pacuvio e Piazza Dante Alighieri), nonché con l'esclusione delle aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 167/62 del Quartiere CEP e delle aree comprese in piani di lottizzazione già approvati dal Consiglio Comunale, ed infine per il Rione Casale, limitatamente alla zona classificata "attuali rade" dal vigente P.di F., sono ammesse sopraelevazioni, nel rispetto della normativa edilizia prevista per le singole zone per un solo piano degli edifici esistenti e costituiti dal solo piano terreno, con superficie utile (Su) pari a quella del piano terreno sottostante e comunque con indice di fabbricabilità non superiore a 6 mc/mq e con destinazione esclusiva a residenza.

In questi casi il volume del piano terreno viene conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di mt.3,20 che il concessionario si impegna a non modificare, costituendo una servitù a favore del Comune del sottostante edificio da sopraelevare.

La relativa concessione edilizia è subordinata alla individuazione di tali immobili come "zona di recupero" in cui è ammesso l'intervento diretto ai sensi dell'art.2, della legge 475.

.....

Dovranno inoltre essere destinate a servizi aree pari a 20 mq per abitante (D.M. 2.4.1968, n.1444).

In tutte le zone omogenee B, oltre le altezze massime previste, è consentita la costruzione di un piano attico destinato a volumi tecnici ed eventuali abitazioni.

La superficie coperta del predetto piano sarà di 2/3 dell'area del sottostante piano tipo nelle zone B1 e B2 e 1/3 nelle zone B3 e B4.

L'attico, fatta esclusione per i vani scala dovrà risultare arretrato da tutti i lati almeno di metri 2.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Normativa di riferimento: DPR 380/2001 ART. 36

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

L'immobile in cui sono ubicati l'autorimessa ed il deposito è stato realizzato senza titolo edilizio.

La sola porzione del piano terra composta dal garage e dal deposito potrebbero essere sanati non come intervento esclusivo ma come intervento globale sull'intero lotto costruito, in quanto la valutazione di sanabilità ai sensi dell'ART.36 DPR 380/2001 deve essere eseguita su tutto il fabbricato, verificando la doppia conformità che sussiste quando risultino

rispettate le legittime condizioni regolamentari urbanistiche sia al momento della realizzazione dell'abuso edilizio che nel momento in cui si richiede la sanatoria edilizia.

Al fine di quantificare le spese di regolarizzazione occorrerà ripresentare la pratica urbanistica in sanatoria riguardante l'intero fabbricato. Successivamente, previa verifica con i tecnici istruttori del Comune di Brindisi, si potrebbe stimare proporzionalmente la quota degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione da attribuire al piano terra (autorimessa e deposito).

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche distributive interne differenti rispetto alla planimetria catastale depositata in catasto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali per presentazione docfa del Foglio 193, Particella 434 sub.4: €150,00
- Onorario per tecnico professionista per la redazione della variazione catastale del Foglio 193, Particella 434 sub.4: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRINDISI VIA SAN LEUCIO 39, QUARTIERE CAPPUCCINI

**BOX SINGOLO**

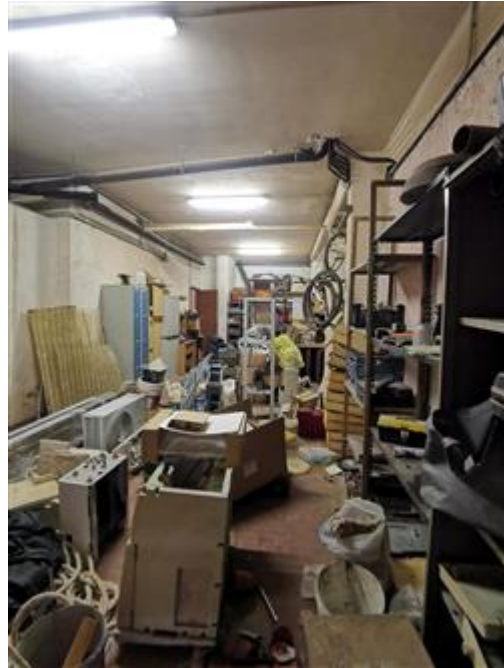
DI CUI AL PUNTO A

**AUTORIMESSA con DEPOSITO** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 193 particella 434 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 106 mq, rendita 372,26 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LEUCIO n. 25, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 28/05/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A Nord confine con via San Leucio, a Sud con la particella 1912, a Est con la 1959, a Ovest con la 491.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

università  
scuola media superiore

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆



supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante 450 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------------	-------------	---------------------

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di valutazione è un'AUTORIMESSA con DEPOSITO ubicati al piano terra di un edificio a due piani, situato nel Comune di Brindisi, alla via San Leucio n.39, quartiere Cappuccini.

L'accesso è garantito sia dall'esterno (civico 39) che dal corridoio interno dell'edificio (civico 37).

Ubicato al piano terra, è dotato di impianto di illuminazione autonomo, ha pavimentazione del tipo klinker rosso di dimensioni cm.7,5 x 15 cm, serranda di accesso in ferro preverniciato scollegata elettricamente.

Il vano presenta forma pressoché rettangolare, avente dimensioni pari a 4,00 x 12,30, altezza utile interna 3,30 ml e superficie utile calpestabile pari a circa 50,00 mq.

Gli intonaci sono di tipo civile lasciati a vista. Sono presenti all'interno del locale servitù di passaggio, tubazioni varie, che, essendo posizionate ad una altezza superiore ai 2 metri, non pregiudicano la destinazione d'uso dell'autorimessa.

Il deposito è ubicato sul retro del fabbricato, si accede dal corridoio interno all'edificio dal civico n.37.

La superficie utile calpestabile è pari a circa 18,00 mq, altezza utile interna pari a 3,30 ml.

La pavimentazione è del tipo gres porcellanato di dimensione 40x40 cm e le pareti perimetrali sono tinteggiate di colore bianco.

Il deposito è dotato di una porta in legno colore noce scuro e due finestre che si affacciano sul giardino di pertinenza del fabbricato (non oggetto di perizia) in alluminio ad apertura a "vasistas" e zanzariere.

Al fine di rendere indipendente l'autorimessa con deposito dall'abitazione, bisognerà eseguire un'apertura di collegamento diretto tra i due ambienti.

Lo stato di conservazione dei due locali è tale da necessitare di interventi di manutenzione ordinaria.

Al momento del sopralluogo il bene in oggetto l'autorimessa ed il deposito annesso sono occupati da oggetti e utensili di vario tipo.

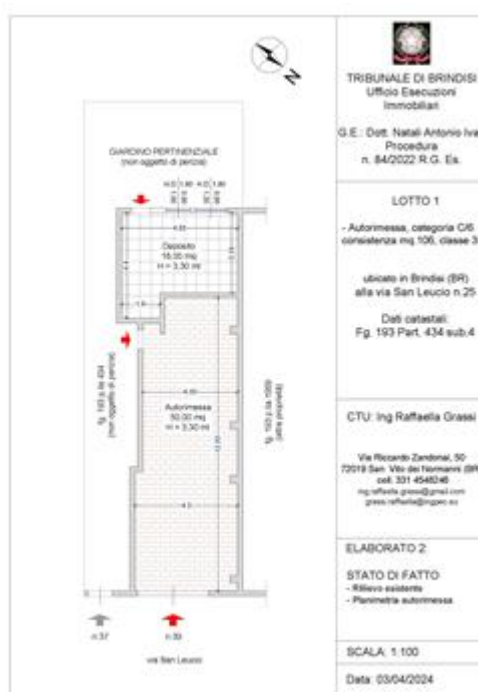
La qualità dei materiali costruttivi del fabbricato è discreta, le dotazioni e lo stato d'uso e di manutenzione sono discreti. L'esposizione e la posizione sono buone.

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
AUTORIMESSA	50,00	x	100 %	=	50,00
DEPOSITO	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>68,00</b>				<b>68,00</b>



## 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: 10/04/2024

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE - Immobiliare Toscano Brindisi Centro toscano

Descrizione: Ampio deposito 200 mq attualmente categoria catastale C6 (Box) con due ingressi

adiacenti fronte strada. L'immobile si presenta in buono stato e dispone della presenza di un bagno. Possibilità di realizzare posti auto.

Indirizzo: via Pontinia - BRINDISI - QUARTIERE CAPPUCCINI

Superfici principali e secondarie: 203

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 418,72 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: genzia Immobiliare Casa.it

Descrizione: Vendesi garage in via osanna a Brindisi di 50mq dotato di luce e acqua . Il garage ha una ampia area di manovra ed è comodo per operazioni di carico e scarico.

Indirizzo: via Osanna n.35 - BRINDISI - QUARTIERE CAPPUCCINI

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 460,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet - Idealista

Descrizione: Garage in vendita posto al piano seminterrato in condominio di recente costruzione (2013).

Indirizzo: via Sabaudia n.46 - BRINDISI - QUARTIERE CAPPUCCINI

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di procedere alla stima dei beni, si è proceduto al sopralluogo, agli accertamenti ed ai riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare, non solo l'ubicazione dell'immobile di cui occorre determinare il valore di mercato in un preciso momento storico, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di analoghi beni.

Considerata la tipologia dell'immobile, si applica il metodo di stima sintetico-comparativo consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Il criterio si basa sul seguente assunto: <<un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità>>.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio al metro quadrato di superficie

commerciale.

Sono stati utilizzati n° 3 elementi di comparazione.

Per la valutazione del fabbricato attraverso il metodo “sintetico comparativo” si condurrà il confronto tra l’immobile in esame e quelli innanzi individuati per caratteristiche, ubicazione, ecc., di cui è noto il prezzo.

La consistenza è stata ragguagliata in base al DPR 138/98.

Si è ritenuto utile fare riferimento alle valutazioni di questi immobili, come termine di confronto, avendo caratteristiche sufficientemente simili ed ubicazioni paragonabili. Si terrà, ovviamente, anche conto delle differenze tra questo e gli immobili proposti a raffronto attraverso dei coefficienti incrementativi o riduttivi dei parametri unitari sopra esposti, espressione di elementi di mercato oggettivamente riscontrati nelle indagini condotte, associati ad esperienza e sensibilità tecnico estimale.

Il procedimento di omogeneizzazione è dettagliatamente esposto nella tabella riportata negli allegati.

In sintesi, si sono applicati i seguenti coefficienti:

1. condizioni manutentive: l’autorimessa in esame è in discreto stato manutentivo come pure il termine di raffronto n.2, ne discende l’applicazione di un coefficiente unitario. Gli altri due termini di raffronto di trovano in condizioni manutentive buone pertanto sono stati applicati coefficienti riduttivi.
3. coefficiente di ubicazione: il bene oggetto di stima è ubicato nel quartiere denominato “Cappuccini” come i tre comparabili pertanto, è stato applicato un coefficiente unitario.
4. regolarità urbanistica e catastale: l’immobile in esame necessita di intervento tecnico per il risanamento urbanistico ed edilizio, pertanto prudenzialmente sono stati applicati coefficienti riduttivi pari a 20 punti percentuali.

Il valore medio dei tre comparabili sarà pari a 413,63 €/mq, si ritiene pertanto di adottare, per l’immobile in stima, il parametro unitario determinato in cifra tonda di **€ 410,00 €/mq**

Il conforto del risultato ottenuto può farsi con riferimento all’Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia delle Entrate in cui sono riportati, nel Comune di Brindisi, per ZONA OMI C2 nel 2° Semestre 2023 nella Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERE CAPPUCINI, microzona catastale 1 per AUTORIMESSE i valori di mercato da €/mq 350,00 ad €/mq 450,00 il tutto in ordinario stato di conservazione e manutenzione di epoca ventennale.

Pertanto il valore innanzi determinato può considerarsi in linea ai valori OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	68,00	x	410,00	=	<b>27.880,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 27.880,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 27.880,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, attribuendo il più probabile valore di mercato. Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa di valori di beni simili e tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, considerando anche lo stato di conservazione del bene.

Inoltre si è tenuto conto anche dei valori ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Comune di Brindisi, agenzie immobiliari: Immobiliare Toscano Brindisi Centro Toscano, ed inoltre: Portali internet: Casa.it e Idealista.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRINDISI, ufficio del registro di BRINDISI, conservatoria dei registri immobiliari di BRINDISI, ufficio tecnico di BRINDISI, agenzie: Immobiliare Toscano Brindisi Centro Toscano, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: Internet: Casa.it e Idealista.

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	box singolo	68,00	0,00	27.880,00	27.880,00
				<b>27.880,00 €</b>	<b>27.880,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'autorimessa possiede un unico ingresso dal fronte strada (via San Leucio) e un'accesso dal corridoio di pertinenza dell'immobile, affinché possa essere comodamente divisibile, deve poter presentare le caratteristiche indispensabili dal punto di vista strutturale e funzionale. La possibilità di un frazionamento,

oltre a potersi determinare in termini non eccessivamente onerosi, deve essere idonea a consentire il libero ed autonomo godimento del bene. Inoltre, è parimenti imprescindibile dal punto di vista economico-funzionale che l'originaria destinazione del bene, per come normalmente utilizzato, non venga incisa dalla divisione né, tantomeno, che per effetto di essa le singole quote se paragonate al valore dell'intero vengano deprezzate in modo considerevole.

Pertanto, dalle suddette considerazioni e peculiarità intrinseche del bene immobile in oggetto, si può affermare che non vi è una possibile divisibilità della quota.

Riduzione del <b>1%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 278,80</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 650,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 26.951,20</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 4.042,68</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 350,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 58,52</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.500,00</b>

data 15/04/2024

il tecnico incaricato  
RAFFAELLA GRASSI