



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

101/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Mileti

CF:MLTGPP92M19D508J

con studio in FASANO (BR) VIA GALIZIA N.53

telefono: 3395200837

email: ING.GIUSEPPE.MILETI@GMAIL.COM

PEC: mileti.giuseppe@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN PIETRO VERNOTICO Via Vincenzo Maggio 3, della superficie commerciale di **82,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è suddiviso in una unità immobiliare a destinazione garage e una a destinazione abitazione residenziale, rispettivamente con accesso carrabile e con portone pedonale. L'edificio si sviluppa in un unico piano terra e attualmente versa in condizioni di degrado e abbandono. L'accesso al lastrico solare avviene per mezzo di una scala in acciaio posta all'interno del cortine esterno di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,85. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 202 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 mq, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Maggio, n. 3, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29/06/2006 Pratica n. BR0070694 in atti dal 29/06/2006 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6663.1/2006)

Coerenze: Per un lato con foglio 40 particella 38, per un lato con particella 206, per un lato con rete ferroviaria e per un lato con Via Vincenzo Maggio

L'attuale subalterno deriva dal precedente subalterno 1, attualmente soppresso.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

A.1 **altro fabbricato**, composto da Garage.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 202 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 50 mq, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Maggio, n. 3, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29/06/2006 Pratica n. BR0070694 in atti dal 29/06/2006 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6663.1/2006)

Coerenze: Per un lato con foglio 40 particella 38, per due lati con particella 202 sub. 3 e per un lato con via Vincenzo Maggio

L'attuale subalterno deriva dai precedenti subalterni 1 e 2, attualmente soppressi

L'unità immobiliare a destinazione garage comunica direttamente con l'unità immobiliare a destinazione residenziale, per il tramite di un varco di accesso interno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

82,28 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	27,09 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.054,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.045,90
Data della valutazione:	04/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
La debitrice non si è presentata alla data del sopralluogo comunicata. Il custode ha proceduto con la sostituzione della serratura di ingresso all'immobile.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 11/08/2006 a firma di Notaio Petrachi Benedetto ai nn. Rep. 67063 di repertorio, iscritta il 16/08/2006 a Brindisi ai nn. Reg. Gen. 17748 e Reg. Part. 2886, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 130000.

Importo capitale: 65000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2023 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. Rep. 1889 di repertorio, trascritta il 14/08/2023 a Brindisi ai nn. Reg. Gen. 16273 e Reg. Part. 13474, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo (verbale di pignoramento)

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:

Trattasi di fabbricato indipendente, confinante con due lati con altra proprietà, per un lato con strada pubblica e per un lato con rete ferroviaria

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/08/2006), con atto stipulato il 11/08/2006 a firma di Notaio Benedetto Petrachi di Brindisi ai nn. Rep. 67061 e Racc. 15712 di repertorio, trascritto il 16/08/2006 a Brindisi ai nn. Rep. 67061 e Racc. 15712

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 29/12/1978 fino al 11/08/2006), con atto stipulato il 29/12/1978 a firma di Notaio Colucci, trascritto il 08/01/1979 ai nn. 407/387

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile, per entrambe le unità immobiliari, risulta privo di agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. N. **1523 del 04.07.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di civile abitazione e garage a piano terra, ubicata alla via Vincenzo Maggio n. 3, in assenza o difformità dalla concessione edilizia - periodo precedente al 01/09/1967 , rilasciata il 04/07/2006 con il n. 1596 del registro di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera Deliberazione di Giunta Regionale 31 gennaio 2008, n°80 Pubblicata su BURP - n°32 del 27.02.2008, l'immobile ricade in zona Fascia di rispetto ferrovia - Art. 87 - ZONA FERROVIARIA. Art. 87 - ZONA FERROVIARIA Comprende le aree destinate alla rete ferroviaria esistente o di previsione ed i relativi servizi ed impianti. Lungo i tracciati ferroviari ed ai margini dei relativi impianti devono essere osservate le fasce di rispetto della larghezza non inferiore a m. 30.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Analizzate le planimetrie in atti (Sanatoria Edilizia N. 1523 del 04.07.2006), lo stato dei luoghi presenta delle difformità in pianta e in altezza. Nel dettaglio è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni (tramezzatura e vani porta), realizzazione di soppalco interno al garage, realizzazione di scala esterna in acciaio e opere murarie, maggiore altezza utile interna dei vani residenziali e garage, difformità planimetriche. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Anche se le difformità rilevate sono "presumibilmente" riconducibili a una errata rappresentazione dello stato dei luoghi nella rappresentazione dello stato di fatto nell'istanza di condono (Sanatoria Edilizia N. 1523 del 04.07.2006), ad oggi l'unica possibilità di regolarizzare le difformità rilevate (soprattutto per l'altezza utile interna che rileva ai fini volumetrici) è un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 e/o fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. Si segnala che l'area di PRG in cui ricade l'immobile è "fascia di rispetto ferrovia" con le problematiche ad essa associate. In caso di non accoglimento dell'istanza da parte della P.A. per impossibilità di sanatoria delle difformità in base alla destinazione di zona di PRG e regolamento edilizio, l'acquirente dovrà procedere alla demolizione del solaio di copertura fino a raggiungere la quota dichiarata, come da concessione edilizia in Sanatoria N. 1523 del 04.07.2006, fermo restando la sanatoria delle altre difformità.

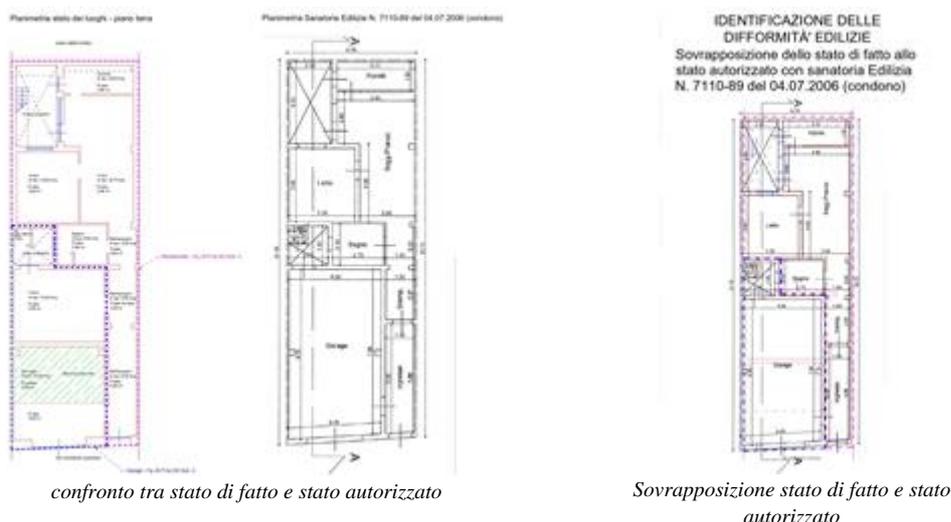
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Previo incarico a tecnico rilevatore, regolarizzazione amministrativa ai sensi dell'art. 36 e/o 33 D.P.R. 380/01 e s.m.i.: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120.

Con riferimento al PRG la zona è sottoposta all'Art. 87 - ZONA FERROVIARIA che comprende le aree destinate alla rete ferroviaria esistente o di previsione ed i relativi servizi ed impianti. Lungo i tracciati ferroviari ed ai margini dei relativi impianti devono essere osservate le fasce di rispetto della larghezza non inferiore a m. 30.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità planimetriche e di altezza (normativa di riferimento: Legge 27/02/1985 n.52 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di planimetria catastale aggiornata allo stato dei luoghi, previa regolarizzazione edilizia-urbanistica

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

Costi di regolarizzazione:

- Due unità immobiliari - Aggiornamento di planimetria catastale per abitazione e per garage: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si vedano le difformità edilizie

L'immobile risulta .

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di impianti

L'immobile risulta .

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA VINCENZO MAGGIO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN PIETRO VERNOTICO Via Vincenzo Maggio 3, della superficie commerciale di **82,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è suddiviso in una unità immobiliare a destinazione garage e una a destinazione abitazione residenziale, rispettivamente con accesso carrabile e con portone pedonale. L'edificio si sviluppa in un unico piano terra e attualmente versa in condizioni di degrado e abbandono. L'accesso al lastrico solare avviene per mezzo di una scala in acciaio posta all'interno del cortine esterno di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di



3,85. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 202 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 mq, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Maggio, n. 3, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29/06/2006 Pratica n. BR0070694 in atti dal 29/06/2006 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6663.1/2006)

Coerenze: Per un lato con foglio 40 particella 38, per un lato con particella 206, per un lato con rete ferroviaria e per un lato con Via Vincenzo Maggio

L'attuale subalterno deriva dal precedente subalterno 1, attualmente soppresso.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Vista disimpegno di ingresso



Vista vano interno





Vista vano interno (cucina)



Vista vano interno



Vista vano interno



Vista vano interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Prospetto esterno



Vista terrazzo



Vista terrazzo



Vista cortile esterno (pozzo luce) e ferrovia adiacente





Pozzo luce



Inquadramento

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è del tipo unifamiliare, realizzata con tecnica costruttiva mista. Il solaio di è del tipo piano, le rifiniture esterne sono caratterizzate da intonaco civile e rivestimento in pittura di colore chiaro. Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato è al di sotto della norma, infatti sono evidenti i primi segni di distacco dell'intonaco e fessurazione degli strati nelle zone più critiche (angoli e sporgenze), pertanto si indica la necessità di intervenire con manutenzione sulla superficie esterna.

Residenziale – Fig. 40 P.IIa 202 Sub. 3

L'accesso ai vani residenziali avviene per mezzo di un portone esterno direttamente da marciapiede pubblico. Dal disimpegno d'ingresso è possibile accedere ai vani residenziali posti nella parte retrostante e costituiti da soggiorno/pranzo (22,77 mq), wc (5,85 mq), letto (13,06 mq) e cucina (5,87mq), oltre a cortile esterno. Dal cortile esterno è possibile accedere per mezzo di una scala di acciaio sul terrazzo scoperto dell'unità immobiliare. Inoltre dal disimpegno centrale si accede anche ai vani adiacenti ricadenti nel Sub. 4, ovvero nell'area garage e vano retrostante.

Garage – Fig. 40 P.IIa 202 Sub. 4

L'accesso al vano garage avviene per mezzo di un portone esterno carrabile in acciaio direttamente da marciapiede pubblico. Il vano principale è stato suddiviso con una muratura in due vani, di cui uno comunicante con strada esterna e l'altro accessibile dal disimpegno centrale dell'area residenziale. Il vano posteriore è comunicante con un piccolo pozzo luce scoperto, al cui interno è stato ricavato un bagnetto. Il vano di ingresso al garage è stato parzialmente soppalcato.

Il fabbricato non presenta nessun pregio architettonico ed è del tipo economico con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture corrispondenti alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. Lo stato di manutenzione interno è molto basso, considerando anche lo stato di abbandono in cui versa da diversi anni, con pavimentazione del tipo economico e rifiniture con intonaco e pittura. Gli infissi, in parte anche diruti e rotti, sono in alluminio anticorrosione e avvolgibili in plastica di tipo manuale. Le porte interne sono assenti e i varchi di ingresso ai vani sono allo stato grezzo.

In passato allacciato alla rete elettrica e AQP, attualmente l'immobile è privo di impianti di



qualsivoglia genere funzionanti.

La copertura necessita di interventi urgenti di rimozione della vegetazione e ripristino dell'impermeabilizzazione al fine di evitare infiltrazioni e ammaloramento del solaio del tipo irreversibile. Gli infissi risultano già in parte rotti e privi della loro funzione di protezione dall'esterno.

Descrizione del metodo di misura della superficie commerciale - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

-La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

-Le superfici secondarie di un immobile, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

-Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

-lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

-i pilastri/colonne interne;

-lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);

-la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

-i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.





Vista wc esterno



Vista wc interno



Vista cortile esterno



Vista vani interni





Vista vani interni



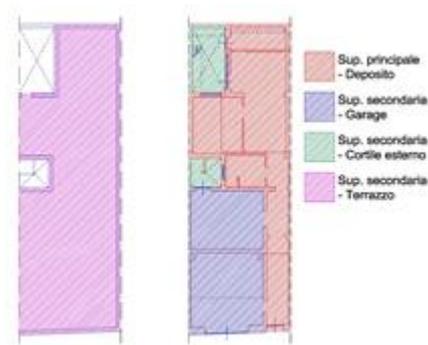
Vista terrazzo

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale - Residenziale	78,80	x	100 %	=	78,80
Superficie secondaria - Cortile esterno	11,60	x	30 %	=	3,48
Totale:	90,40				82,28



ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da Garage.

Identificazione catastale:



- foglio 40 particella 202 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 50 mq, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Maggio, n. 3, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29/06/2006 Pratica n. BR0070694 in atti dal 29/06/2006 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6663.1/2006)

Coerenze: Per un lato con foglio 40 particella 38, per due lati con particella 202 sub. 3 e per un lato con via Vincenzo Maggio

L'attuale subalterno deriva dai precedenti subalterni 1 e 2, attualmente soppressi

L'unità immobiliare a destinazione garage comunica direttamente con l'unità immobiliare a destinazione residenziale, per il tramite di un varco di accesso interno

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie secondaria - Garage	51,50	x	50 %	=	25,75
Superficie secondaria - Cortile esterno	4,45	x	30 %	=	1,34
Totale:	55,95				27,09



Vista interna garage



Vista interna soppalco garage





Vista soppalco



Vista interna garage



Consistenza immobiliare

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/09/2021

Fonte di informazione: Conservatoria de registri immobiliari (rep. 10595 notaio Cafaro)

Descrizione: Appartamento al piano terra, composto da 4 vani ed accessori e cortile esterno

Indirizzo: via Federico Blasi n. 3/5

Superfici principali e secondarie: 131



Superfici accessorie: 13
Prezzo: 80.000,00 pari a 555,56 Euro/mq
Distanza: 385.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 25/07/2023
Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari (rep. 12987 notaio Cafaro)
Descrizione: appartamento al piano terra, costituito da 4 vani, garage e cortile esterno
Indirizzo: via Vincenzo Maggio n.5
Superfici principali e secondarie: 72
Superfici accessorie: 21
Prezzo: 30.000,00 pari a 322,58 Euro/mq
Distanza: 10.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 22/12/2020
Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari (rep. 92961 notaio Ambrosi)
Descrizione: Casa di abitazione al piano terra costituita da 7 vani, locale garage al piano terra
Indirizzo: via G.Boccaccio n.27
Superfici principali e secondarie: 122
Superfici accessorie: 9
Prezzo: 130.000,00 pari a 992,37 Euro/mq
Distanza: 100.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima monoparametrica

Sulla base della bibliografia di settore, dei sopralluoghi eseguiti, nonché dell'esame del segmento di mercato di riferimento per gli immobili della zona, dei dati puntuali di compravendite immobiliari e delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di valutazione si è proceduto alla presente valutazione immobiliare attraverso l'applicazione del metodo della STIMA MONOPARAMETRICA, conforme agli standard di valutazione. Il procedimento di stima monoparametrico è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico/economico a parità delle restanti condizioni e caratteristiche a contorno, come termine di paragone. La relazione che si viene a creare è di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato e dei comparabili

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una media disponibilità di immobili simili posti in vendita. L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia un'attività di media intensità delle compravendite per immobili simili, considerando anche il tipo di zona che è prevalentemente di tipo residenziale.

Sono stati esclusi dall'analisi quelle transazioni riguardanti le unità immobiliari poste in contesti del tipo condominiali, oppure disposte su piano sovrastanti il piano terra. Pertanto, in base alle caratteristiche del Subject si sono individuate come caratteristiche principali la posizione nel contesto urbano rispetto al centro cittadino, la presenza di pertinenze esterne ad uso esclusivo, la distribuzione



su unico piano terra, lastrico solare di proprietà e cortili di pertinenza esterni. Per il segmento di mercato immobiliare così individuato, sono stati reperiti n.3 transazioni (Comparabili) di immobili simili per tipologia e destinazione d'uso, con indagine condotta negli ultimi 3/4 anni (2021/2024), limitando tuttavia l'area di indagine a quella del Subject (massimo 500 m) al fine di considerare l'influenza negativa della ferrovia posta nell'immediata vicinanza (variabile negativa rispetto al prezzo di compravendita in quanto fattore di inquinamento acustico).

I Comparabili sono stati così analizzati, verificati, e valutati per la stima in oggetto. Considerando la tipologia di immobile e il grado di manutenzione e conservazione, il Comparabile il cui valore medio di acquisto è stato stimato in €/mq 322,56 è stato scartato dal calcolo del prezzo medio in quanto giudicato dal sottoscritto come "prezzo anomalo per valore troppo basso". I restanti due comparabili sono stati ritenuti congrui per la stima in oggetto.

Rilevazione dei dati immobiliari e scelta delle caratteristiche da considerare

La rilevazione dei dati immobiliari reali si è svolta su gli atti ufficiali di compravendita (Comparabili) appartenenti al segmento di mercato. La misura delle caratteristiche quantitative è stata eseguita secondo misure tecniche appartenenti alla scala cardinale (si basa sui numeri reali e continui). Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale: La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile, con indice mercantile posto al 100%. Unità di misura: m²;
- Superficie garage: La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile posto pari al 50%. Unità di misura: m²;
- Superficie locali tecnici: La superficie locali tecnici è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile, posto pari al 25%. Unità di misura: m²;
- Superficie loggia/veranda: La superficie loggia è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile, posto pari al 30%. Unità di misura: m²;
- Superficie esterna esclusiva: La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare, con indice mercantile posto pari al 30 %. se di piccola entità, oppure 10% se di dimensioni rilevanti rispetto all'unità principale. Unità di misura: m²;

Valutazione

Dall'analisi del segmento di mercato è emerso che il prezzo medio di acquisto, per un edificio a destinazione d'uso abitazione, posto al piano terra in un contesto residenziale e con caratteristiche conformi ed equivalenti al Subject in esame, è variabile da un minimo di €/mq 555,56 ad un massimo di €/mq 992,37. Pertanto, identificato l'intervallo dei valori caratteristico del segmento di mercato, si assume come valore di stima unitario il valore medio di **€/mq 775,00** (valore medio arrotondato), media aritmetica dei valori ricavati da comparabili reali e verificabili, analizzando il prezzo di compravendita singolo e le superfici reali, convertite successivamente in superfici commerciali (attraverso gli indici mercantili anzidetti).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,28	x	775,00	=	63.767,00
Valore superficie accessori:	27,08	x	775,00	=	20.987,00
					84.754,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 84.754,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 84.754,00



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 Pietro Vernotico

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	82,28	27,08	84.754,00	84.754,00
				84.754,00 €	84.754,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.054,00**

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: **€. 12.008,10**

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: **€. 68.045,90**

data 04/03/2024

il tecnico incaricato
Giuseppe Mileti



TRIBUNALE DI BRINDISI – PROC. IMM. N. 101/2023 R.G.

**ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
ALLA PERIZIA ESTIMATIVA**

Si riporta di seguito l'elenco della documentazione allegata alla presente perizia.

Gli allegati sono parte integrante e complementare della perizia descrittiva e riepilogativa, ai quali si rimanda per una completa comprensione delle tematiche affrontate.

Operazioni peritali

Allegato_1 - Comunicazione inizio operazioni peritali - Custode

Allegato_2 - Verbale 20.10.2023

Documentazione catastale

Allegato_3 - Estratto di mappa Foglio 40 Particella 202

Allegato_4 - Elaborato planimetrico ed elenco sub. del 07.04.1987

Allegato_5 - Planimetria _Fg. 40 P.IIa 202 Sub. 1

Allegato_6 - V.S. Foglio 40 Particella 202 Subalterno 1

Allegato_7 - Planimetria _Fg. 40 P.IIa 202 Sub. 2

Allegato_8 - V.S. Foglio 40 Particella 202 Subalterno 2

Allegato_9 - Elaborato planimetrico ed elenco sub. del 29.06.2006

Allegato_10 - Planimetria _Fg. 40 P.IIa 202 Sub. 3

Allegato_11 - V.A. Foglio 40 Particella 202 Subalterno 3

Allegato_12 - V.S. Foglio 40 Particella 202 Subalterno 3

Allegato_13 - Planimetria _Fg. 40 P.IIa 202 Sub. 4

Allegato_14 - V.A. Foglio 40 Particella 202 Subalterno 4

Allegato_15 - V.S. Foglio 40 Particella 202 Subalterno 4

Certificati

Allegato_16 - Certificato di residenza debitore

Ispezioni ipotecarie

Allegato_17 - Visura ipotecaria Foglio 40 Particella 202 Subalterno 3 - 4

Allegato_18 - Nota di trascrizione - Ipoteca del 11.08.2006

Allegato_19 - Nota di trascrizione - Pignoramento del 24.07.2023

Atto di compravendita e successioni



Allegato_20 - Atto di proprietà 11.08.2006 di rep. 67061.pdf

Urbanistica

Allegato_21 - Sanatoria Edilizia N. 1523 del 04.07.2006

Allegato_22 - Planimetria stato legittimo e inquadramento PRG

Documentazione fotografica

Allegato_23 - Documentazione fotografica

Planimetrie

Allegato_24 - Inquadramento e planimetria

