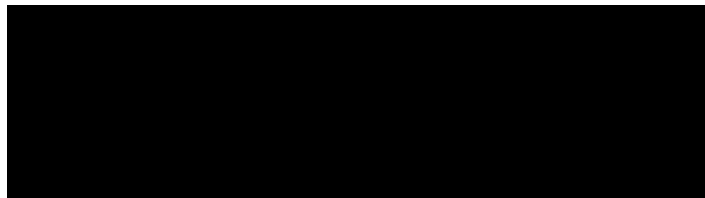


**TRIBUNALE ORDINARIO -
BRINDISI**

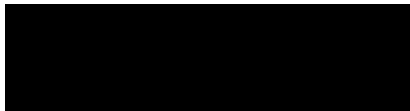
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2023



GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan NATALI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/05/2024

TECNICO INCARICATO:

Ing. Maria Rita CARROZZO

C.F. :CRRMRT58H57F1520

con studio in SAN PIETRO VERNOTICO (BR) VIA PACE N.43

telefono: 0831654856

E-MAIL: carrozzo.mariarita@libero.it

PEC: carrozzo.maria@ingpec.eu

PREMESSA

Il giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Ivan NATALI con provvedimento del 21.02.2024, depositato in Cancelleria in pari data, e trasmesso a mezzo PEC alla scrivente in data 06.03.2024, in riferimento alla procedura esecutiva sopraindicata, nominava CTU il sottoscritto Ing. Maria Rita CARROZZO, che con successiva PEC del 07.03.2024 trasmetteva accettazione di incarico e pedissequo giuramento telematico.

LOTTO 1

A *Comune: G098 – Oria(BR) – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana Foglio 39 particella 1886 sub 14 – categoria A/3 – classe 6 – consistenza 8,5 vani - Superficie catastale Totale 206 mq – Rendita: Euro 702,38 – Indirizzo: Via Giacomo Puccini snc Piano T-1-2 per il diritto di proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni*

LOTTO 2

A *Comune: G098 – Oria (BR) – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana Foglio 39 particella 1886 sub 10 – categoria C/6 – classe 4 – consistenza 35 mq - Superficie catastale Totale 41 mq – Rendita: Euro 63,27 – Indirizzo: via Carlo Cattaneo snc Piano S1 per il diritto di proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni*

Si precisa che, ai fini dell'espletamento dell'incarico in questione ed in particolare per eseguire il sopralluogo tecnico presso il compendio staggito, nonché per effettuare gli accessi ai Pubblici Uffici, lo scrivente CTU si è avvalso dell'uso del proprio mezzo di locomozione.

Per rispondere ai quesiti formulati relativamente all'immobile pignorato, oltre che per formulare le valutazioni di carattere tecnico ed economico richieste, lo scrivente ha espletato i rilievi del caso e quant'altro necessario per accertare la posizione catastale, ipotecaria e amministrativa presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Oria e l'Agenzia delle Entrate di Brindisi.

Dall'analisi degli atti di causa di cui alla presente procedura esecutiva si è potuto procedere al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c. p. c. In particolare si è riscontrato il deposito della nota di

trascrizione del pignoramento immobiliare in data 03/05/2023, del certificato notarile sostitutivo ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. redatto dal Notaio Do [REDACTED]

Rilevato che, nel Fascicolo non sono stati depositati i certificati di residenza e stato civile dei debitori, nonché il certificato di matrimonio per estratto, lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisirli presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Oria (*si veda Allegato A -Certificati di residenza ed Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*).

Ebbene, dopo aver effettuato il necessario controllo della documentazione depositata, nonché dopo aver esaminato i documenti reperiti presso gli Enti Pubblici si specifica quanto segue.

In data 05/04/2024 alle ore 10,00, il Custode Dott. [REDACTED], nominato dal G.E., fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili staggiti ed allo stesso venivano convocati:

- [REDACTED] ecutato, mediante **Lettera Raccomandata A/R del 21/03/2024;**
- [REDACTED] ta, mediante **PEC** inviata all'Avv. [REDACTED] suo difensore;
- Gli Avv.ti [REDACTED], legali del Creditore Procedente, mediante **PEC** in data 04/04/2024;
- Il sottoscritto **CTU**.

Alla data ed ora stabilite la sottoscritta, unitamente al Custode giudiziario, si è recata presso l'immobile pignorato dove, alla presenza della [REDACTED] a preso visione dei beni ed ha effettuato un rilievo grafico e fotografico; [REDACTED] non ha presidiato gli immobili staggiti.

Tutto quanto premesso e considerato, in base alla natura e consistenza dell' unità immobiliare pignorata è possibile definire i seguenti 2 Lotti di vendita.

TRIBUNALE ORDINARIO -BRINDISI- ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N.100/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

A **APPARTAMENTO** sito in Oria via Giacomo Puccini civ.19 ubicato al piano terra – primo - secondo della superficie commerciale di 230,57 mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà [redacted] regime di comunione dei beni [redacted]

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento per civile abitazione che si sviluppa su tre livelli: al piano terra sono ubicati ingresso, tinello-pranzo, soggiorno, bagno, studio e ripostiglio; al piano primo disimpegno, n.3 camere da letto e bagno mentre al terzo è ubicato un soggiorno-pranzo, w.c. e terrazzo. I tre livelli sono collegati tra loro a mezzo di scale interne.

L'intero corpo di fabbrica presenta lineamenti di finitura di pregio con caratteristiche distributive razionali e conserva un buono stato manutentivo.

Il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea "B" quasi totalmente edificata.

Il tutto sviluppa una superficie utile residenziale di complessivi mq 173,54 circa; tutti gli ambienti sono arieggiati e illuminati direttamente da finestre e porta finestre prospicienti la pubblica via e il cortile interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha altezza interna pari 3,00 m al piano terra e primo mentre il vano soggiorno-pranzo ubicato al secondo piano ha altezze interna pari a 2,40 mt. .

Il tutto per **superficie commerciale pari a 230,57 mq.** (*si vedano l'Allegato n.1- Elaborati grafici e l'Allegato n.2 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*),

Identificazione catastale:

- **foglio 39, particella 1886 , sub 14 del catasto fabbricati**, categoria A/3, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 206,00 mq, rendita € 702,38, indirizzo catastale Via Giacomo Puccini n.19. Piano T-1-2, intestato a:

[redacted]
dati derivati da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2016 Pratica n. BR0076223 in atti dal 06/10/2016 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC(n.19377.1/2016) (*si veda l'Allegato n.3- Atti catastali*).

Coerenze: Nord: via Giacomo Puccini – Sud: altra u.i. – Est: altra u.i. – Ovest: altra u.i.

Immobile costruito nel 2004.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	230,57 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 253.627,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 207.000,00
Data della valutazione:	02/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato quale abitazione principale dalla comproprietaria ovvero

Il giorno 05/04/24, previa comunicazione alle parti con lettera raccomandata con avviso di ricevimento al EC al legale dell'ese

Il suddetto giorno alle ore 10.00, la sottoscritta unitamente al custode Dot si portava sul luogo oggetto di pignoramento per dare regolare inizio alle operazioni peritali, riscontrando la presenza della tanto il sig ha presidiato gli immobili staggiti.

Anzitutto si è proceduto con rilievi tecnici e fotografici dello stato dei luoghi, avendo avuto cura di annotare tutti i particolari utili per il prosieguo delle attività peritali, il CTU e il Custode, ritenuto sufficiente il lavoro svolto, alle ore 11,40 hanno dichiarato chiuse le operazioni di sopralluogo e si è proceduto alla stesura del relativo verbale sottoscritto dai presenti.

Espletati i rilievi del caso, in Comune e in Catasto, e quant'altro necessario per formulare le valutazioni di carattere tecnico, economico e amministrativo dei beni pignorati, si espongono nel seguito i risultati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Da un controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo si è verificata la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. In particolare, il creditore procedente ha depositato la relazione notarile, attinente le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

Infine, nelle visure catastali, negli atti di provenienza, come nella certificazione notarile risultante, il bene staggito non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.

Pertanto, alla data di apertura della presente relazione il cespite oggetto di procedura risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riportate nel successivo capitolo 4.2, oltre le provenienze del medesimo come riportate nel capitolo 6.

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 iscritta in data 22/07/2004 al n.12452 Registro Generale ed al n.3156 Registro Particolare**, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO [REDACTED] [REDACTED] montante ipotecario di € 150.000,00 a fronte di un capitale di € 100.000,00.
- **Pignoramento Immobiliare trascritto a Brindisi in data 17/08/2023 al n. 16330 Reg. Generale ed al n. 13525 Reg. Particolare**, derivante da ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE DI BRINDISI – UNEP (BR) rep. 2096 del [REDACTED]
Spese di cancellazione del pignoramento inerente l'immobile oggetto di vendita giudiziaria, ammontano ad € 299,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli ed € 40,00 per tassa ipotecaria. (si veda l'Allegato n.4 – Ispezioni Ipotecarie)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il compendio immobiliare di cui al presente Lotto non appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto non è assoggettato a spese di tal genere.

6. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO

[REDACTED]
[REDACTED] ritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni in virtù di Atto di DONAZIONE ACCETTATA del 20/11/2003 rogante [REDACTED] optaio

in [REDACTED] n. 36209 Trascrizione n.15073.1/2003 Reparto PI di Brindisi in atti dal 17/12/2003.

6.2. PRECEDENTE PROPRIETARIO

Fino al 20/11/2003:

[REDACTED], *diritto di proprietà per la quota di 1/1.*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dall'esito dell'accesso agli atti effettuato in data 20/03/2024, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oria (BR), previa istanza online del 13/03/2024 con riferimento al compendio immobiliare di cui al presente LOTTO sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- **“Progetto di Costruzione di due vani seminterrati e di una casa per civile abitazione a P.T. in via Puccini angolo via Cattaneo”** di proprietà [REDACTED] al Collegio Prov. Geometri-BRINDISI al n. [REDACTED] approvato con verbale della C.E.C. n.38 del 13/04/1984;
- **“Atto di Donazione immobili a favore [REDACTED] comunione dei beni”** rogante Dott. [REDACTED] notaio in [REDACTED] Rep. N.36209 in data 20710/2003 registrato a Brindisi il 03/12/2003 al n. 3768;
- **“Progetto per la Costruzione di un Fabbricato a Piano Primo da destinarsi a civile abitazione e locale lavanderia a Piano Secondo, nonché modifiche interne, cambio di prospetto al Piano Rialzato destinato a civile abitazione da realizzarsi in Oria alla via Giacomo Puccini, sn”** in data 04/03/2004 [REDACTED]
- **“Deposito Calcoli Statici”** in data 18/06/2004, con n.56804 di pratica e n.672/c di protocollo, presso l'Ufficio del Genio Civile di BRINDISI;
- **“Permesso di Costruire” N.114/04** rilasciato dal Dirigente dell'U.T.C. in data 28/06/2004 alla Sig.ra [REDACTED]
- **“Denuncia Inizio Lavori”** in data 29/06/2004 a firma del geom. [REDACTED];
- **“Certificato Ultimazione dei Lavori”** rilasciato dal geom. [REDACTED] in data 06/05/2005;
- **“Dichiarazione di Accatastamento”** N.BR0220144 del 04/09/2009 a firma del geom. [REDACTED] iscritto al Collegio Provinciale Geometri di Brindisi al n. [REDACTED].
(si veda l'Allegato n.5- Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di ORIA).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

- **PdF** - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona omogenea “ **B**” quasi totalmente edificata.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 3 mc/mq

Rapporto H/L 1,25 Alt.Max = Media Edifici circostanti

Distacco dagli edifici 8/10 - ASSOLUTO 10 mt

Distacco dai confini 4/10 ASSOLUTO 5,00

Titolo Edilizio Medio = Case Continue o Isolate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Dalle risultanze del rilievo metrico espletato dallo scrivente CTU si è accertato che l'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 1 (Piano terra, piano primo e secondo) risulta **parzialmente conforme** al titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Oria in data 28/06/2004 per la presenza di alcune difformità, come di seguito riportate.

PIANO TERRA:

- Lieve difformità inerente la posizione del ripostiglio che è stato ubicato nel sottoscala;
- Lieve variazione inerente il bagno in quanto non è stato realizzato l'antibagno previsto in progetto;
- Chiusura di parte del "cortile" adiacente al soggiorno realizzata con muratura e solaio in legno provvisto di finestra da tetto apribile elettricamente, tale vano è adibito a studio ed ha una superficie utile pari a 7,00 mq.

PIANO PRIMO

- lievi difformità nelle tramezzature interne in corrispondenza del disimpegno, del bagno e del letto L2;
- lieve spostamento dell'ubicazione del vano scala per il collegamento al secondo piano;
- lieve variazione di prospetto su via Giacomo Puccini a seguito dell'apertura di una finestra in retrocemento adiacente il pianerottolo di arrivo del vano scala.

PIANO SECONDO

- ampliamento del vano lavanderia ora adibito a soggiorno-pranzo e realizzazione di un w.c.

Le suddette difformità edilizie riscontrate risultano **regolarizzabili** mediante CILA in Sanatoria a meno del vano studio presente al piano terra e dell'ampliamento della lavanderia al piano secondo per i quali occorre procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo l'originaria consistenza e destinazione.

La chiusura del cortile al piano terra, infatti, risulta non compatibile con la destinazione d'uso del soggiorno prospiciente il vano studio, in quanto in contrasto con la norma igienico-sanitaria poiché nell'attuale configurazione risulta privo di aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno.

Inoltre, l'ampliamento della lavanderia costituisce ulteriore volume urbanistico in esubero rispetto a quello assentito.

I costi di regolarizzazione a parere dello scrivente ammontano a circa € **10.000,00** (omnicomprensive dei relativi oneri fiscali), che saranno opportunamente detratti dalla successiva valutazione dello stesso immobile. Tale importo relativamente ai seguenti adempimenti:

a) Spese tecniche professionali per:

- Istruzione della pratica edilizia in sanatoria per le difformità riscontrate;
- Aggiornamento della planimetria dell'unità abitativa presente agli atti del NCEU;
- Conseguimento del certificato di agibilità, previa attestazione di conformità di tutte le componenti impiantistiche oltre che delle prestazioni energetiche dello stesso immobile (elaborazione APE);

b) Sanzione amministrativa comminata sulla predetta pratica di sanatoria edilizia pari € 1.000,00;

c) Opere di ripristino del cortile e del vano lavanderia comprensive degli oneri di allontanamento, trasporto e conferimento a discarica autorizzata del materiale di risulta.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale attualmente presente agli atti del NCEU inerente l'unità abitativa in parola, risulta lievemente difforme rispetto al reale stato dei luoghi relativamente al diverso posizionamento del vano scala che dal piano primo conduce al secondo.

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

Al riguardo occorre procedere mediante propedeutica regolarizzazione amministrativa (come detto nel paragrafo 8.1) e conseguente variazione planimetrica catastale, congruente allo stato dei luoghi.

Costi di regolarizzazione: l'onere è stato compreso negli importi necessari per la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare di cui innanzi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN ORIA(BR)
VIA GIACOMO PUCCINI CIV. 19 PIANO T -1° -2°
APPARTAMENTO di cui al punto A

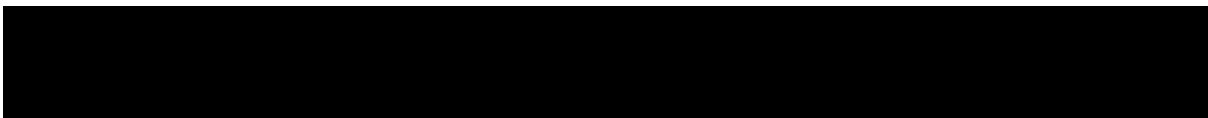
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in regime di comunione dei beni di abitazione sita in ORIA (BR) via Giacomo Puccini n.19.

Trattasi di un immobile destinato a civile abitazione realizzato nel 2004 con regolare titolo abilitativo. Esso si sviluppa su tre livelli: il piano terra è composto da ingresso/disimpegno, ripostiglio, tinello-cucina, bagno, soggiorno, studio e vano scala che conduce al piano primo, quest'ultimo costituito da disimpegno, tre camere da letto, bagno e vano scala di collegamento al piano secondo dove sono ubicati soggiorno-pranzo, w.c. e terrazzo; è dotato di due balconi: uno in corrispondenza del tinello-pranzo al piano terra, l'altro prospiciente le camere da letto L1 e L3 al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,00 mt al piano terra e primo, mentre al secondo l'altezza è pari a 2,40 mt.

Identificazione catastale:

- **foglio 39, particella 1886, sub 14 del catasto fabbricati**, categoria A/3, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 206,00 mq, rendita € 702,38; Indirizzo Catastale: Via Giacomo Puccini n.19 Piano T -1 - 2, intestato a:



L'immobile sviluppa tre piani fuori terra ed è stato costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La tipologia edilizia prevalente vede abitazioni di tipo residenziale e locali commerciali.

COLLEGAMENTI:

Collegamento con superstrada 47 Km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 40 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia Brindisi distante 35 Km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mare distante 18 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:		
- livello di piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

- esposizione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

La descrizione degli ambienti e delle caratteristiche costruttive dell'immobile sono tratte dalle risultanze della visita di sopralluogo del 05/04/2024, dalla documentazione catastale, dalle planimetrie fornite e dagli elaborati grafici di progetto reperiti dal Comune di Oria.

L'**unità abitativa** di che trattasi, di proprietà dell'esecutata in comunione dei beni con il coniuge esecutato, si sviluppa su tre piani fuori terra; ha accesso da Via Giacomo Puccini civ. 19 .

Il cespite si compone al piano terra da ingresso-disimpegno, ripostiglio, tinello-pranzo, bagno, soggiorno e studio; al piano primo sono ubicate tre camere da letto, bagno e disimpegno mentre al piano secondo vi è un soggiorno-pranzo, un servizio igienico e un ampio terrazzo prospiciente Via Giacomo Puccini.

Dall'ingresso del piano terra, per mezzo di una scala in muratura a giorno, si accede alla zona notte ubicata al piano primo; entrambi i piani hanno altezza utile interna pari a 3,00 m.

Dal disimpegno del piano primo si diparte un vano scala che permette l'accesso al piano secondo che presenta un' altezza utile interna pari a 2,40 mt.

Gli ambienti presenti nei singoli piani sono caratterizzati dalle seguenti aree (Superficie Interna Netta):

PIANO TERRA

Superficie Utile Residenziale:

- Ingresso/disimpegno : 12,10 mq
- Tinello-pranzo : 25,90 mq
- Soggiorno : 28,90 mq
- Studio : 7,00 mq
- Bagno : 5,28 mq
- Ripostiglio : 0,99 mq

Superficie utile non residenziale:

- Balcone : 3,60 mq
- Vano scala : 5,20 mq

PIANO PRIMO

Superficie Utile Residenziale:

- Disimpegno : 14,87 mq
- Camera da Letto L1 : 18,94 mq
- Camera da Letto L2 : 14,00 mq
- Camera da Letto L3 : 9,18 mq
- Guardaroba : 2,60 mq

- Bagno : 8,03 mq

Superficie utile non residenziale:

- Balcone : 5,40 mq
- Vano scala : 6,46 mq

PIANO SECONDO

Superficie Utile Residenziale:

- Soggiorno-pranzo : 23,50 mq
- Bagno : 2,25 mq

Superficie utile non residenziale:

- Vano scala : 4,10 mq
- Terrazzo : 55,00 mq

L'immobile staggiato è stato realizzato su strutture portanti miste in cemento armato e in conci di tufo locale; la copertura è del tipo piano con solai latero-cementizi; le partizioni interne sono realizzate in muratura mediante tramezzature in tufo dello spessore di 10 cm.

Il prospetto principale su via Puccini è realizzato a faccia a vista in conci di tufo; i paramenti murari sia orizzontali che verticali sono rivestiti in intonaco a civile e per quanto riguarda le finiture delle pareti sono state eseguite in stucco veneziano con colori, decori e cornici diversificati a seconda degli ambienti; diversamente, i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

I pavimenti sono in gres porcellanato di colore beige dotati di battiscopa; le balaustre del vano scala sono in carparo del tipo a colonnina classica; i servizi igienici sono completi di accessori e rubinetterie in genere, i sanitari presenti nei bagni, unitamente ai rivestimenti orizzontali e verticali, risultano essere di buona qualità.

I serramenti interni, quali le porte di accesso alle varie stanze, sono totalmente assenti in quanto non sono state mai installati; mentre, quelli esterni sono costituiti da infissi in alluminio anodizzato preverniciato color mogano con vetro camera e sistemi di oscuramento realizzati con persiane dello stesso materiale e colore. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

L'immobile presenta lineamenti di finitura di pregio e conserva un buono stato manutentivo; sono presenti fenomeni di condensa in corrispondenza dei solai della camera da letto L1, del disimpegno del piano primo e in parte del soggiorno-pranzo posto al piano secondo. Tale vano ha il solaio piano rivestito con travi in legno; la zona cottura è in muratura rivestita in pietra ed è presente un caminetto con medesimo rivestimento.

Il terrazzo prospiciente via Giacomo Puccini, è pavimentato con piastrelle in gres di colore chiaro ed è dotato di una scala a chiocciola in ferro per l'accesso al solaio di copertura del piano secondo.

Per quanto riguarda la **dotazione impiantistica**, l'unità abitativa è dotata di:

- **Impianto elettrico, televisivo:** sottotraccia con interruttori e prese, la tensione è di 220 V; conformità non rilevabile;
- **Impianto idrico- fognante:** sottotraccia con alimentazione da rete di distribuzione gestita da Acquedotto Pugliese S.p.A.; conformità non rilevabile;
- **Impianto gas:** collegato alla rete di distribuzione pubblica gas metano;
- **Impianto termico:** sottotraccia ed autonomo con termoconvettori; conformità non rilevabile.
- **Impianto illuminazione di emergenza:** sottotraccia con lampade a parete.

(si vedano l'**Allegato n.1: Elaborati grafici** e l'**Allegato n.2: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi**).

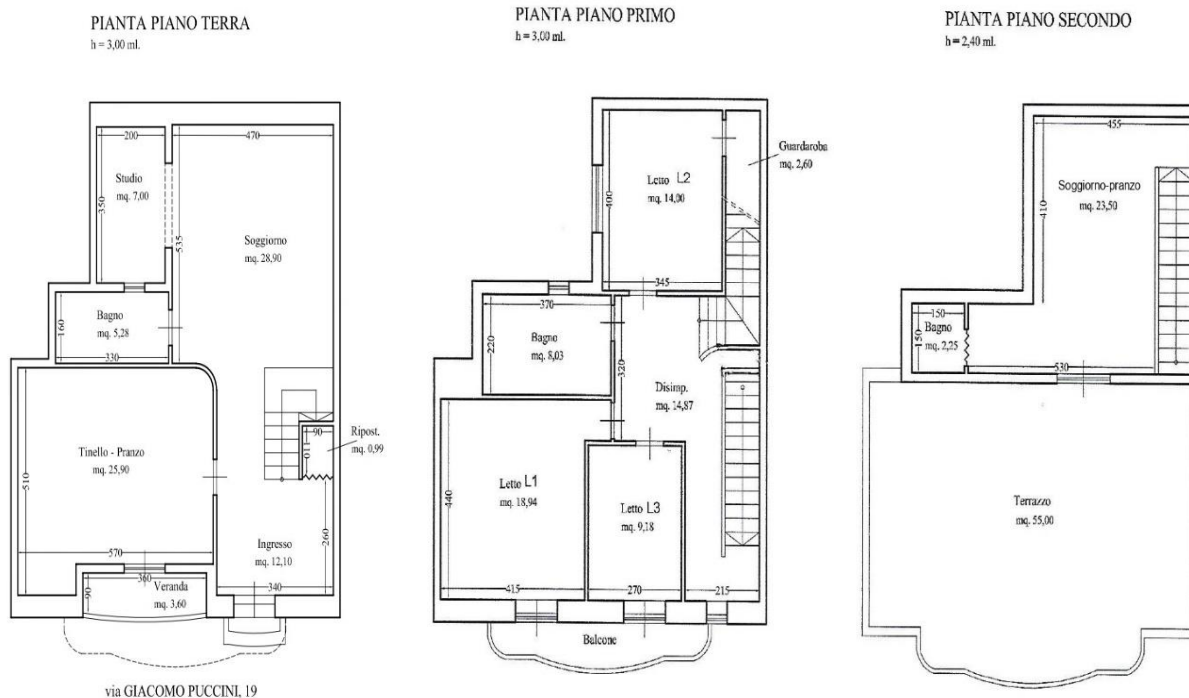
CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza del compendio immobiliare di cui al presente LOTTO sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari;
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Descrizione Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm 50 più 50% muri in comune.	Consistenza Reale [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq]
Piano Terra	93,90	100%	93,90
Piano Primo	83,84	100%	83,84
Piano Secondo	25,75	100%	25,75
Balconi	9,00	30%	2,70
Vani scala	15,76	50%	7,88
Terrazzo	55,00	30%	16,50
Totale:	283,25		230,57

STATO DI FATTO APPARTAMENTO



Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

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: 02/04/2024
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Appartamento indipendente su due livelli
Indirizzo: Centro abitato, zona residenziale - ORIA (BR)
Superfici principali e secondarie: 270 mq
Superfici accessorie:
Prezzo: 255.000,00 pari a 944,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/04/2024
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Appartamento 1° piano -4 locali
Indirizzo: Centro abitato, zona residenziale - ORIA (BR)
Superfici principali e secondarie: 110 mq
Superfici accessorie: posto auto
Prezzo: 125.000,00 pari a 1.136,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/04/2024
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Appartamento in vendita 1° piano- 7 locali
Indirizzo: Centro abitato, zona residenziale - ORIA (BR)
Superfici principali e secondarie: 135 mq
Superfici accessorie: -
Prezzo: 135.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (01/04/2024)
Valore minimo: 630,00
Valore massimo: 880,00

(si veda l'Allegato n.6: Quotazioni OMI, Oria -Zona Residenziale- zona B1, destinazione abitazioni, Anno 2023, Semestre 2).

SVILUPPO VALUTAZIONE

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, la scrivente ha ritenuto opportuno, ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato, esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, e del

Borsino Immobiliare per poi confrontarli con i dati desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale.

Dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito internet OMI è emerso che nella zona "Residenziale Centrale zona OMI: B1, con riferimento ad abitazioni di tipo Abitazione economica con normale stato di conservazione e scevro di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori di mercato oscillano da un prezzo minimo di € 630,00 ad un prezzo massimo di € 880,00 per metro quadrato. Considerando il valore "Normale" e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche OMI (taglio superficie ed il livello di piano) riferite al cespite in stima risulta un prezzo ordinario pari a 880,00 €/mq.

Dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito Borsino Immobiliare è emerso che nella zona "Centrale Residenziale, con riferimento ad appartamenti in stabili di qualità nella media di zona con normale stato di conservazione e scevro di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori di mercato oscillano da un prezzo minimo di € 658,00 ad un prezzo massimo di € 721,00 per metro quadrato. Considerando il valore "Normale" e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (stato conservativo, livello di piano, superfici), risulta un prezzo ordinario di base pari a 721,00 €/mq.

Inoltre, dall'indagine di mercato svolta direttamente in loco attraverso l'intervista ad agenti immobiliari, a professionisti operanti nel medesimo settore e principalmente dalla comparazione con il mercato locale, è emerso che i valori unitari per immobili analoghi a quello che ci occupa, nella medesima zona di riferimento, oscillano da un minimo di € 944,00 ad un massimo di € 1.136,00.

Tanto premesso, considerato che l'immobile presenta finiture di pregio, buona manutenzione e richiede solo lavori di completamento, quali montaggio degli infissi interni, la scrivente ritiene di applicare un valore venale unitario pari ad €/mq 1.100,00; pertanto, **il più probabile valore di stima** dell'unità abitativa, di cui al presente LOTTO, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale poc'anzi indicato, pari ad €/mq 1.100,00, e la superficie totale commerciale di 230,57 mq, risulterà quindi pari a:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

- Valore superficie Principale: € /mq 1.100,00 x mq 230,57 = € 253.627,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

- Valore compendio immobiliare (1000/1000 di piena proprietà) € 253.627,00
 - A detrarre i costi della regolarizzazione edilizia (cfr. paragrafo 8.1) € 10.000,00
- Valore di mercato**(1000/1000 di piena proprietà) € 243.627,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene immobile oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

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	230,570,00	-	253.627,00	253.627,00
				253.627,00 €	253.627,00 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 253.627,00**

Ai fini della valutazione finale occorre tener presente che vi sono delle difformità urbanistiche.

Dai documenti in atti e reperiti presso gli uffici pubblici non vi è traccia di titoli abilitativi di suddetta maggiore superficie e volume.

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI

Descrizione	Importo
Decurtazione monetaria per regolarizzazione difformità, come descritto nel paragrafo 8	€ 10,000,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 243.627,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 243.627,00**

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: **€ 36.544,00**

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

Diminuzione per arrotondamento: **€ 83,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. **€ 207.000,00**

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

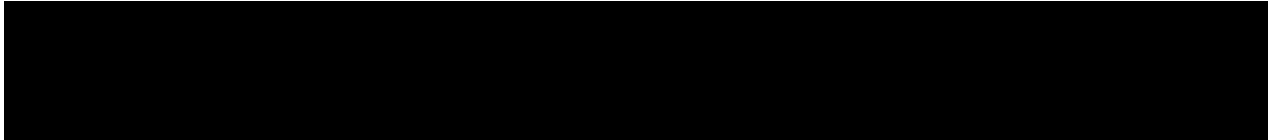
A **GARAGE** sito in Oria (BR) via Carlo Cattaneo sn della superficie commerciale di 41mq per la quota 1/1 di piena proprietà:

- 1/1 di piena propriet [redacted] regime di comunione dei beni c [redacted]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna pari a 3,00 mt.

Identificazione catastale:

- **foglio 39, particella 1886 , sub 10 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq superficie catastale totale 41,00 mq, rendita € 63,27, indirizzo catastale Via Carlo Cattaneo snc Piano S1, intestato a:



05/10/2016 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC(n.17693.1/2016) (*si veda l'Allegato n.3- Atti catastali*).



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Data della valutazione:	02/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il immobile risulta occupato dalla comproprietaria ovvero dalla Sig.ra

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Da un controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo si è verificata la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. In particolare, il creditore procedente ha depositato la relazione notarile, attinente le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

Infine, nelle visure catastali, negli atti di provenienza, come nella certificazione notarile risultante, il bene staggito non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.

Pertanto, alla data di apertura della presente relazione il cespite oggetto di procedura risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riportate nel successivo capitolo 4.2, oltre le provenienze del medesimo come riportate nel capitolo 6.

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 iscritta in data 22/07/2004 al n.12452 Registro Generale ed al n.3156 Registro Particolare**, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] p.8110 del 20/07/2004 per un montante ipotecario di € 150.000,00 a fronte di un capitale di € 100.000,00.
- **Pignoramento Immobiliare trascritto a Brindisi in data 17/08/2023 al n. 16330 Reg. Generale ed al n. 13525 Reg. Particolare**, derivante da ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE DI BRINDISI – UNEP (BR) rep. 2096 del [REDACTED] ede in [REDACTED]
Spese di cancellazione del pignoramento inerente l'immobile oggetto di vendita giudiziaria, ammontano ad € 299,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli ed € 40,00 per tassa ipotecaria. (si veda l'Allegato n.4 – Ispezioni Ipotecarie)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il compendio immobiliare di cui al presente Lotto non appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto non è assoggettato a spese di tal genere.

6. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO

[REDACTED]
di Atto di DONAZIONE ACCETTATA del 20/11/2003 rogante Dott. [REDACTED], notaio [REDACTED] 36209 Trascrizione n.15073.1/2003 Reparto PI di [REDACTED]

6.2. PRECEDENTE PROPRIETARIO

Fino al 20/11/2003:

[REDACTED] o di proprietà
per la quota di 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dall'esito dell'accesso agli atti effettuato in data 20/03/2024, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oria (BR), previa istanza online del 13/03/2024 con riferimento al compendio immobiliare di cui al presente LOTTO sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- **“Progetto costruzione vano interrato (deposito attrezzatura agricola) in via Cattaneo angolo via [REDACTED]”** ritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al N. [REDACTED], approvato con Verbale della C.E.C. n.10 del 26/04/1979 e rilascio Concessione Edilizia n.270 in data 28/04/1979;
- **“Progetto di Costruzione di due vani seminterrati e di una casa per civile abitazione a P.T. in via Puccini angolo via Cattaneo [REDACTED]”** firma del geom. [REDACTED] iscritto al Collegio Geometri di Brindisi al n. [REDACTED], approvato con Verbale della C.E.C. n.4 del 21/02/1984;
- **“Rilascio di Concessione Edilizia per Costruzione di 2 vani seminterrati e abitazione al P.T. in Oria via Puccini angolo via Cattaneo”** n.38 del 13/03/1984;
- **“Progetto di ampliamento del locale al piano seminterrato ubicato nel centro abitato di Oria alla via Puccini angolo via Cattaneo destinato a locale parcheggio di [REDACTED]”** a firma del geom. [REDACTED], iscritto al Collegio Provinciale Geometri di Brindisi al n. [REDACTED], approvato con parere favorevole dalla C.E.C. nella seduta del 04/1999 e rilascio della Concessione Edilizia n.35 in data 16/04/1999;
- **“Denuncia di Variazione per Divisione e Ampliamento”** presso Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati- Ufficio Provinciale di Brindisi in data 20/10/2003;
- **“Atto di Donazione immobili [REDACTED] in regime di comunione dei beni”** rogante D. [REDACTED] in Francavilla Fontana (BR) Rep. N.36209 in data 20/10/2003 registrato a Brindisi il 03/12/2003 al n. 3768;
- **“Dichiarazione di Accatastamento”** N.BR0219525 del 03/09/2009 a firma del geom. Giovanni GUIDA iscritto al Collegio Provinciale Geometri di Brindisi al n.813.
(si veda l'Allegato n.5- Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di ORIA).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

- **P. d. F** - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona omogenea “ **B**” quasi totalmente edificata.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 3 mc/mq

Rapporto H/L 1,25 Alt. Max = Media Edifici circostanti

Distacco dagli edifici 8/10 - ASSOLUTO 10 mt

Distacco dai confini 4/10 ASSOLUTO 5,00

Titolo Edilizio Medio = Case Continue o Isolate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dalle risultanze del rilievo metrico espletato dallo scrivente CTU si è accertato che l'unità immobiliare di cui al presente LOTTO risulta non conforme agli elaborati grafici presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Oria.

Nel progetto depositato in data 03/12/1998 autorizzato con Concessione Edilizia n.35 del 16/04/1999 tale garage non risulta individuato graficamente all'interno del vano locale di dimensione 10,20 mq x 9,10 mq

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

La suddetta difformità edilizia riscontrata risulta **regolarizzabile** mediante CILA in Sanatoria.

I costi di regolarizzazione a parere dello scrivente ammontano a circa € **1.500,00** (omnicomprensive delle spese tecniche per istruzione della pratica edilizia e sanzione amministrativa comminata sulla suddetta pratica di sanatoria).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN ORIA(BR) VIA CARLO CATTANEO SN

GARAGE

di cui al punto **A**

GARAGE a ORIA (BR) via Carlo Cattaneo sn della superficie commerciale di 41,00 mq per la quota 1/1 in regime di comunione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 3,00 mt.

Identificazione catastale:

- **foglio 39, particella 1886, sub 10 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq superficie catastale totale 41,00 mq, rendita € 63,27, indirizzo catastale Via Carlo Cattaneo snc Piano S1, intestato a:



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

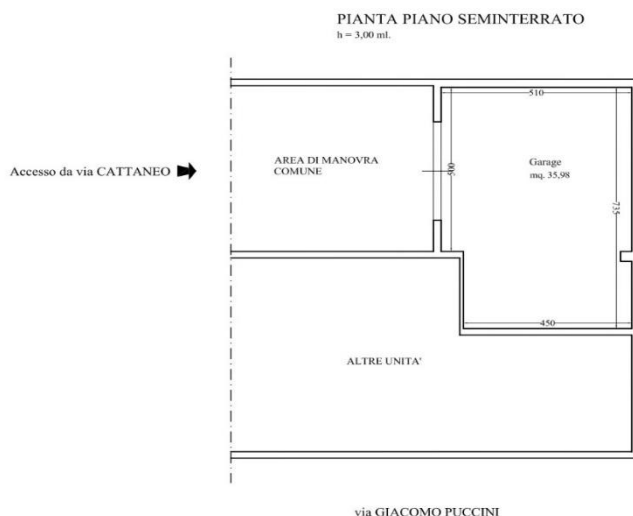
DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile destinato a **garage** è sito al piano seminterrato, si accede da rampa comune collegata con via Carlo Cattaneo. La struttura portante verticale è realizzata con muratura in conci di tufo e pilastri in c.a. con solaio di copertura piano latero-cementizio.

Il vano attualmente è allo stato rustico, le pareti e il solaio non sono intonacate, il pavimento è costituito da massetto cementizio; non è dotato di infisso e la chiusura dello stesso è garantita da una lamiera semplicemente appoggiata.

Il bene risulta dotato di impianto elettrico.

STATO DI FATTO GARAGE



VALUTAZIONE:**DEFINIZIONE:**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

- Valore superficie Principale: €/mq 300,00 x mq 41,00 = € 12.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

- Valore compendio immobiliare (1000/1000 di piena proprietà) € 12.300,00
 - A detrarre i costi della regolarizzazione edilizia (cfr. paragrafo 8.1) € 1.500,00
- Valore di mercato**(1000/1000 di piena proprietà) € 10.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene immobile oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

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	Garage	41,00	-	12.300,00	12.300,00
				12.300,00 €	12.300,00 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **12.300,00**

Ai fini della valutazione finale occorre tener presente che vi sono delle difformità urbanistiche. In particolare la definizione degli spazi mediante tramezzatura secondo planimetria catastale depositata. Dai documenti in atti e reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oria non vi è traccia di titoli abilitativi di suddetta superficie.

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI

Descrizione	Importo
Decurtazione monetaria a seguito della sanatoria delle difformità edilizie	€ 1.500,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **10.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **10.800,00**

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: € **1.620,00**

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

Diminuzione per arrotondamento: € **180,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. € **9.000,00**

Data 02/05/2024

il tecnico incaricato

MARIA RITA CARROZZO