



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 260/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORI:

*** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Paola Liaci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 07/11/2020

TECNICO INCARICATO

Ing. FRANCESCO PASSARELLA
C.F. PSSFNC89A04B180E
con studio in Via Castromediano 34 Brindisi (BR)
cell: 3285673622
email: francesco.passarella@gmail.com
PEC: passarella.francesco@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO – BRINDISI – ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 260/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA-DIRITTO

A appartamento e ripostiglio a CEGLIE MESSAPICA, Via Guido Rossa n. 30 posto al piano T e 1°, della superficie commerciale di 77,57* mq per la quota di 1/1 piena proprietà di *** DATO OSCURATO ***.

Abitazione inserita nel contesto di un condominio nella zona nord del Comune di Ceglie Messapica. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270 cm e presenta un piccolo ripostiglio a piano terra, ricavato nel sottoscala condominiale.

Identificazione catastale:

- **foglio 50 particella 314 sub. 5 – 6** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Guido Rossa, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** - 1/1 piena proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito presumibilmente tra il 1977 e il 1986.

Le caratteristiche essenziali sono le seguenti:

- Piano seminterrato
- Piano primo
- Piano secondo

**Le superfici indicate sono lorde. Tutte le superfici indicate sono state calcolate e arrotondate all'unità mq lordo, e sono riferite alle misure indicate negli elaborati grafici forniti.*



Prospetto immobile sito in via Guido Rossa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,54 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,03 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.450,00
Data della valutazione:	07/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla proprietaria * DATO OSCURATO *** e dai suoi familiari.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare del 27/11/2018, eseguito dal Tribunale di Brindisi, rep. n. 4317/2018, trascritto il 04/12/2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi ai nn. 19546 di registro generale e 15038 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***. Importo di € 23.946,00 oltre spese ed interessi.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'appartamento dispone di un ripostiglio a piano terra, ricavato nel vano sottoscala condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

A Appartamento (sub 5 - sub 6): *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della proprietà (dal 05.08.2013), in forza di successione testamentaria del padre *** DATO OSCURATO ***, apertasi in data 05.08.2013 in virtù di testamento depositato in data 03.10.2013 con atto del Notaio Carrabba, rep. n. 26452, reg. a Ostuni il 09.10.2013 e trascritto il 10.10.2013 ai nn. 14343/11200, valevole anche quale conferma dell'acquisto di tale legato in favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A appartamento: (sub 5 - sub 6): *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della proprietà (fino al 05.08.2013), in virtù di Costituzione del 28/04/1986 in atti dal 25/01/1997 Registrazione: REG.NE SU IST.143/97 IV SEZ. (n. 342/1986).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica di Licenza Edilizia n. 2052 del 8/11/1975, intestata a *** DATO OSCURATO *** , progettista geom. Rocco Lerna, direttore geom. Rocco Lerna. Pratica presentata il 30/10/1975 prot. n. 9835, parere favorevole della commissione edilizia del 08/11/1975, assenza di nullaosta per esecuzione lavori edili e assenza di licenza edilizia.

Pratica di Licenza Edilizia n. 2297 del 14/01/1977 - Variante alla pratica n. 2052, intestata a *** DATO OSCURATO *** , progettista geom. Rocco Lerna, direttore geom. Rocco Lerna, esecutore dei lavori *** DATO OSCURATO *** . Pratica presentata il 08/01/1971 prot. n. 189, nessun parere favorevole eccetto quello dei VVFF, assenza di nullaosta per esecuzione lavori edili e assenza di licenza edilizia.

Si riporta nell'allegato 15B la comunicazione del Comune di Ceglie circa l'assenza di nullaosta per il condominio di cui tale immobile fa parte.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Generale approvato: PUG(C.C.n.63 del 21/12/2017), CU2 - Contesto Urbano Consolidato - (Zona omogenea B1)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'intero edificio di cui l'immobile fa parte risulta essere sprovvisto di nullaosta per esecuzione lavori, e sprovvisto anche di licenza edilizia. Lo stesso, inoltre, risulta essere non condonabile in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, risulta successiva alle date dei termini dei condoni, di cui pertanto non può beneficiare. Allo stato attuale pertanto l'intero condominio risulta essere abusivo, ma non è stato emesso ordine di demolizione. L'immobile risulta essere in zona omogenea B1 - contesto urbano consolidato CU2. Secondo le norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale del Comune di Ceglie Messapica, in tale zona, oggi sarebbe possibile edificare con un indice di fabbricabilità fondiario di 5,0 mc/mq, considerato che il lotto ha una superficie pari a 238 mq la volumetria massima edificabile sarebbe pari a 1190 mc, ma il condominio in oggetto ha allo stato una volumetria pari a 2184 mc. Non risulta pertanto percorribile tale strada per sanare l'immobile. Si procede pertanto con una stima del valore d'uso dell'immobile, pari al valore di mercato di un immobile regolare di consimili

caratteristiche, abbattuto di una aliquota percentuale per tenere conto del rischio di demolizione: tale aliquota viene stabilita pari al 20%.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

L'intero edificio di cui l'immobile fa parte risulta essere sprovvisto di nullaosta per esecuzione lavori, e sprovvisto anche di licenza edilizia. Lo stesso, inoltre, risulta essere non condonabile. Allo stato attuale pertanto l'intero condominio risulta essere abusivo, ma non è stato emesso ordine di demolizione.

L'immobile risulta non conforme, e non regolarizzabile.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale ripostiglio sottoscala sub. 6 risulta difforme rispetto alla planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **AGGIORNAMENTO CATASTO TERRENI/FABBRICATI. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catasto terreni/fabbricati: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedi conformità edilizia al par. 8.1, L'immobile risulta **non conforme, e non regolarizzabile.**

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

BENI IN CEGLIE MESSAPICA, VIA CADUTI DI VIA GUIDO ROSSA N. 30

APPARTAMENTO CON RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO A

A appartamento a CEGLIE MESSAPICA, Via Guido Rossa n. 30 posto al piano 1°, della superficie commerciale di 77,57 mq per la quota di 1/1 piena proprietà di *** DATO OSCURATO ***.

Immobile posto al piano primo. Al piano terra invece, nel sottoscala, è presente un ripostiglio di pertinenza (SUB 6). L'immobile presenta un sufficiente stato manutentivo, sia esternamente che internamente. Non è presente l'allaccio al GAS pubblico come riportato dal proprietario.

Identificazione catastale:

- **foglio 50 particella 314 sub. 5-6**, (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Guido Rossa, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** - 1/1 piena proprietà.

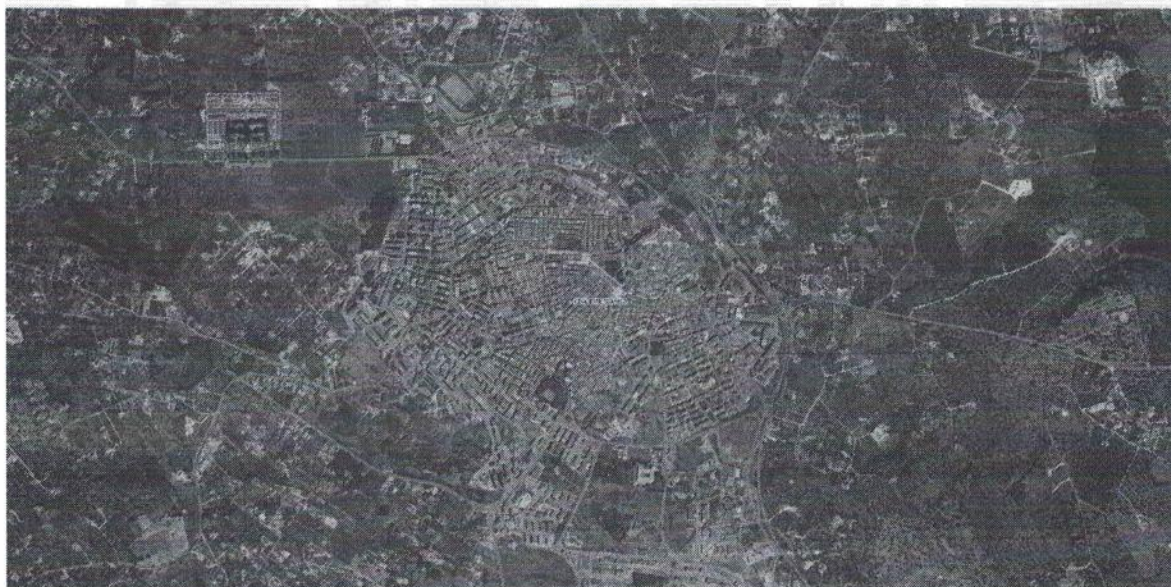
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano seminterrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni.

COMUNE DI CEGLIE MESSAPICA - fg. 50 part. 314



COMUNE DI CEGLIE MESSAPICA - fg. 50 part. 314



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Livello di piano:	6/10
Esposizione:	6/10
Luminosità:	7/10
Panoramicità:	6/10
Impianti tecnici:	6/10
Stato di manutenzione generale:	6/10
Servizi:	7/10

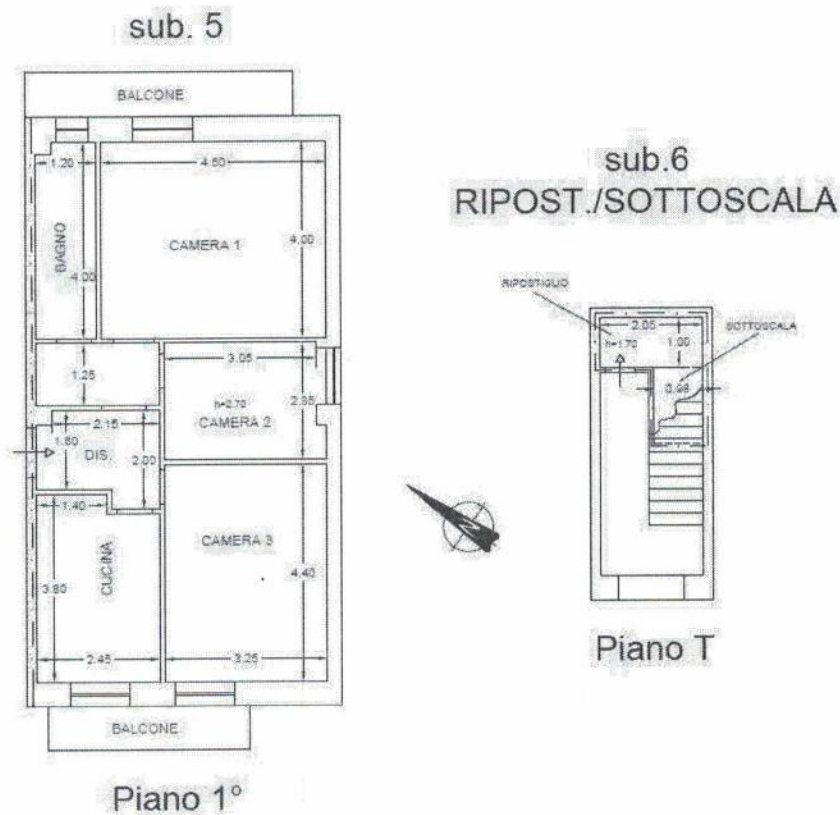
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si presenta in sufficiente stato manutentivo in quasi tutte le parti che lo compongono. Sono necessari degli interventi di riparazione dell'intonaco localizzati in talune zone dell'immobile.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano 1° - sup principale	74,00 mq	x	100%	=	74,00 mq
Balconi	8,47 mq	x	30%	=	2,54 mq
rip. non com.	4,11 mq	x	25%	=	1,03 mq
Totale:					77,57 mq



VALUTAZIONE:


DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

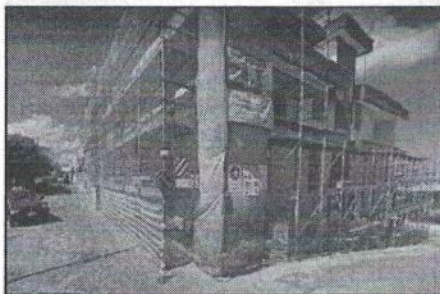
SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli Immobili da stimare, si sono condotte indagini nell'ambito degli atti di compravendita, che hanno permesso di scegliere gli immobili, che formano il campione d'indagine, per la comparazione estimativa degli immobili oggetto di stima; sono state identificate tre unità immobiliari a destinazione residenziale (denominate comparables – CA, CB, CD) la cui caratteristica principale è quella di essere state realizzate nella stessa epoca (dal 1975 al 1980).

Si riassumono, di seguito, gli elementi essenziali degli immobili presi a confronto:

	<p>Comparable A Periferica Via G. Romita, 17 € 135.000,00</p> <p>Descrizione Trattasi di appartamento, posto al primo piano, di edificio privo di ascensore, composto da soggiorno, 3 camere, cucina, 2 bagni, ripostiglio non comunicante, 2 balconi.</p>
 <p>Posizione rispetto all'immobile oggetto di stima</p>	<p>Dati principali</p> <p>Dati catastali: Fg. 50 Part. 318 Sub 14 A/3; 15 C/2 Anno di costruzione: 1976 Tipologia: edificio multipiano plurifamiliare Stato manutentivo: sufficiente Superficie: mq 175,05 m² € /mq: 771,21 Locali: soggiorno, 3 camere, cucina, 2 bagni e ripostiglio Zona OMI : D1 – Periferica Classe: civile abitazione Piano: primo Caratteristiche: 2 balconi Fonte dato: Compravendita - rep. 11902 notaio ERRICO Stefania Data compravendita: 10/07/2018</p>

	<p>Comparable B Periferica Via G. Romita, 16 € 80.000,00</p>																																																				
 <p>Posizione rispetto all'immobile oggetto di stima</p>	<p>Descrizione Trattasi di appartamento, posto al primo piano, composto da soggiorno, 2 camere, cucina, bagno, ripostiglio, 2 balconi.</p> <p>Dati principali</p> <table border="1"> <tr> <td>Dati catastali:</td> <td>Fg. 50</td> <td>Part. 286</td> <td>Sub 2 A/3</td> </tr> <tr> <td>Anno di costruzione:</td> <td colspan="3">1977</td> </tr> <tr> <td>Tipologia:</td> <td colspan="3">edificio multipiano plurifamiliare</td> </tr> <tr> <td>Stato manutentivo:</td> <td colspan="3">sufficiente</td> </tr> <tr> <td>Superficie: mq</td> <td colspan="3">94,32 m²</td> </tr> <tr> <td>€/mq:</td> <td colspan="3">848,18</td> </tr> <tr> <td>Locali:</td> <td colspan="3">soggiorno, 2 camere, cucina, bagno e ripostiglio</td> </tr> <tr> <td>Zona OMI :</td> <td colspan="3">D1 – Periferica</td> </tr> <tr> <td>Classe:</td> <td colspan="3">civile abitazione</td> </tr> <tr> <td>Piano:</td> <td colspan="3">primo</td> </tr> <tr> <td>Caratteristiche:</td> <td colspan="3">2 balconi</td> </tr> <tr> <td>Fonte dato:</td> <td colspan="3">Compravendita - rep. 6321 notaio PUNZI Maria Carmela</td> </tr> <tr> <td>Data compravendita:</td> <td colspan="3">29/06/2017</td> </tr> </table>	Dati catastali:	Fg. 50	Part. 286	Sub 2 A/3	Anno di costruzione:	1977			Tipologia:	edificio multipiano plurifamiliare			Stato manutentivo:	sufficiente			Superficie: mq	94,32 m ²			€/mq:	848,18			Locali:	soggiorno, 2 camere, cucina, bagno e ripostiglio			Zona OMI :	D1 – Periferica			Classe:	civile abitazione			Piano:	primo			Caratteristiche:	2 balconi			Fonte dato:	Compravendita - rep. 6321 notaio PUNZI Maria Carmela			Data compravendita:	29/06/2017		
Dati catastali:	Fg. 50	Part. 286	Sub 2 A/3																																																		
Anno di costruzione:	1977																																																				
Tipologia:	edificio multipiano plurifamiliare																																																				
Stato manutentivo:	sufficiente																																																				
Superficie: mq	94,32 m ²																																																				
€/mq:	848,18																																																				
Locali:	soggiorno, 2 camere, cucina, bagno e ripostiglio																																																				
Zona OMI :	D1 – Periferica																																																				
Classe:	civile abitazione																																																				
Piano:	primo																																																				
Caratteristiche:	2 balconi																																																				
Fonte dato:	Compravendita - rep. 6321 notaio PUNZI Maria Carmela																																																				
Data compravendita:	29/06/2017																																																				

	<p>Comparable D Periferica Via Sant'Anna, 134 € 68.000,00</p>																																																				
 <p>Posizione rispetto all'immobile oggetto di stima</p>	<p>Descrizione Trattasi di appartamento, posto al piano terra, composto da soggiorno-cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio</p> <p>Dati principali</p> <table border="1"> <tr> <td>Dati catastali:</td> <td>Fg. 50</td> <td>Part. 148</td> <td>Sub 14 A/4</td> </tr> <tr> <td>Anno di costruzione:</td> <td colspan="3">1980</td> </tr> <tr> <td>Tipologia:</td> <td colspan="3">edificio multipiano plurifamiliare</td> </tr> <tr> <td>Stato manutentivo:</td> <td colspan="3">sufficiente</td> </tr> <tr> <td>Superficie: mq</td> <td colspan="3">72 m²</td> </tr> <tr> <td>€/mq:</td> <td colspan="3">944,44</td> </tr> <tr> <td>Locali:</td> <td colspan="3">soggiorno-cucina, 2 camere, bagno e ripostiglio</td> </tr> <tr> <td>Zona OMI :</td> <td colspan="3">D1 – Periferica</td> </tr> <tr> <td>Classe:</td> <td colspan="3">civile abitazione</td> </tr> <tr> <td>Piano:</td> <td colspan="3">terra</td> </tr> <tr> <td>Caratteristiche:</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Fonte dato:</td> <td colspan="3">Compravendita - rep. 15105 notaio CAPOZZI Cristina</td> </tr> <tr> <td>Data compravendita:</td> <td colspan="3">26/02/2020</td> </tr> </table>	Dati catastali:	Fg. 50	Part. 148	Sub 14 A/4	Anno di costruzione:	1980			Tipologia:	edificio multipiano plurifamiliare			Stato manutentivo:	sufficiente			Superficie: mq	72 m ²			€/mq:	944,44			Locali:	soggiorno-cucina, 2 camere, bagno e ripostiglio			Zona OMI :	D1 – Periferica			Classe:	civile abitazione			Piano:	terra			Caratteristiche:				Fonte dato:	Compravendita - rep. 15105 notaio CAPOZZI Cristina			Data compravendita:	26/02/2020		
Dati catastali:	Fg. 50	Part. 148	Sub 14 A/4																																																		
Anno di costruzione:	1980																																																				
Tipologia:	edificio multipiano plurifamiliare																																																				
Stato manutentivo:	sufficiente																																																				
Superficie: mq	72 m ²																																																				
€/mq:	944,44																																																				
Locali:	soggiorno-cucina, 2 camere, bagno e ripostiglio																																																				
Zona OMI :	D1 – Periferica																																																				
Classe:	civile abitazione																																																				
Piano:	terra																																																				
Caratteristiche:																																																					
Fonte dato:	Compravendita - rep. 15105 notaio CAPOZZI Cristina																																																				
Data compravendita:	26/02/2020																																																				

Espropriazione immobiliare N. 260/2018
Promossa da Caroli Luigi

I *comparables* scelti ricadono nella zona OMI "Periferica D1", e appartengono alla Categoria Catastale A/3 ad esclusione del *comparable* C_D di Categoria Catastale A/4. Pertanto si è provveduto alla conversione del prezzo, mediante il coefficiente correttivo K_c, dalla Categoria Catastale A/4 ad A/3, categoria del *subject* (v. Tabella "conversione del prezzo").

Tabella "conversione del prezzo"				
DATI	IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA
	comparable C _A	comparable C _B	comparable C _D	subject S _{1,2}
indirizzo	Via G. Romita, 17	Via G. Romita, 16	Via Sant'Anna, 134	Via Guido Rossa, 30
zona OMI	D1	D1	D1	D1
data del contratto	10/07/2018	29/06/2017	26/02/2020	21/05/2020
Prezzo rilevato P _i (€)	135.000,00	80.000,00	68.000,00	
Coefficiente correttivo K _c dalla Categoria Catastale A/4 ad A/3			1,05	
Prezzo iniziale corretto (€) P _i = P _i x K _c	135.000,00	80.000,00	71.400,00	

TABELLA DEI DATI:

Lotto 2 - Tabella dei dati								
DATI					IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA Subject S _{1,2}
					comparable C _A fig. 4	comparable C _B fig. 5	comparable C _D fig. 6	
fonte					C/V Rep. 11902 not. Stefania Errico	C/V Rep. 6321 not. Maria Carmela Punzi	C/V Rep. 15105 not. Cristina Capozzi	
data					10/07/2018	29/06/2017	26/02/2020	21/05/2020
prezzo P _i (€)					135.000,00	80.000,00	68.000,00	
superficie commerciale					175,05	94,32	72,00	77,57
dati Identificativi	indirizzo	toponimo	Via G. Romita		Via G. Romita	Via Sant'Anna	Via Guido Rossa	
		n° civico	17		16	134	30	
	catastali	Sez./Fg	50		50	50	50	
		Particella	318		286	148	314	
		Subalterno	14-15		2	14	5-6	
Categoria	A/3-C/2		A/3	A/4	A/3			
epoca dato	semestre	II		I	II	II		
	anno	2018		2017	2019	2019		
Valori OMI	comune	Ceglie Messapica (BR)		Ceglie Messapica (BR)	Ceglie Messapica (BR)	Ceglie Messapica (BR)		
	denominazione zona	D1		D1	D1	D1		
	abitazioni economiche	valore min €/m ²	700,00		640,00	670,00	670,00	
		valore max €/m ²	880,00		800,00	850,00	850,00	
CARATTERISTICHE								
n°	Id.	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità numero	quantità numero	quantità numero	quantità numero
C ₁	DAT	Data		mesi	22	35	3	0
C ₂	S ₁	Superficie	principale	m ²	166,80	89,20	70,84	74,00
C ₃	SUB	Superficie	balcone	m ²	7,00	12,40	0,00	8,47
C ₄	SRC	Superficie	rip. comunicante	m ²	0,00	2,80	2,33	0,00
C ₅	SRNC	Superficie	rip. non com.	m ²	24,60	0,00	0,00	4,11
C ₉	SER	Servizi		n.	2	1	1	1

Espropriazione immobiliare N. 260/2018
Promossa da Caroli Luigi

C ₁₀	LIV	Livelli di piano	ascensore	SI	NO	NO	NO	NO	NO
			terra	0					
C ₁₁	OPR	Orientamento prevalente	primo	1		1	1	0	1
			secondo	2					
			Nord	0					
			N-E / N-O	1					
C ₁₂	ESP	Esposizione	Est / Ovest	2		1	3	3	3
			S-E / S-O	3					
			Sud	4					
			scadente	0					
C ₁₃	DIS	Funzionalità distributiva	mediocre	1					
			normale	2		3	3	2	4
			discreta	3					
			buona	4					
C ₁₄	TRP	Trasporti pubblici	scadente	0					
			normale	1		0	1	0	1
			buona	2					
C ₁₅	PAR	Facilità di parcheggio	> 300m	0					
			100÷300m	1		1	1	0	1
			< 100m	2					
C ₁₅	PAR	Facilità di parcheggio	più difficile	0					
			normale	1		2	2	1	2
			più facile	2					

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI:

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare. Saggio annuo svalutazione prezzo = - 0,0009

Caratteristica	u.m.	p(...)A	p(...)B	p(...)D
p(DAT) caratteristica data -)	euro/mese	10,13	6,00	5,36
p(S) superficie principale	euro/mq	771,21	848,18	991,60
p(SUB) superficie balcone	euro/mq	231,36	231,36	231,36
p(SRC) superficie ripostiglio comunicante	euro/mq	385,61	385,61	385,61
p(SRNC) sup. rip. non comunicante	euro/mq	192,80	192,80	192,80
p(SER) servizio	euro	7.200,00	7.200,00	7.200,00
p(LIV) livello piano	euro	-27.734,40	-16.435,20	- 14.668,42
p(OPR) orientamento prevalente	euro	4.050,00	2.400,00	2.142,00
p(ESP) esposizione	euro	2.700,00	1.600,00	1.428,00
p(DIS) distribuzione interna	euro	6.750,00	4.000,00	3.570,00
p(TRP) vicinanza trasporti pubblici	euro	2.700,00	1.600,00	1.428,00
p(PAR) facilità di parcheggio	euro	4.050,00	2.400,00	2.142,00

Espropriazione immobiliare N. 260/2018
Promossa da Caroli Luigi

TABELLA DI VALUTAZIONE:

TABELLA DI VALUTAZIONE					
Dati			IMMOBILI IN COMPARAZIONE		
			Comparable C _A	Comparable C _B	Comparable C _D
n°	Id.	Prezzo e caratteristica [€]	Via G. Romita, 17	Via G. Romita, 16	Via Sant'Anna, 134
C ₁	DAT	Data (mesi)	- 222,86	- 210,00	- 16,08
C ₂	S ₁	Superficie principale	- 71.568,29	- 11.722,39	2.437,02
C ₃	SUB	Superficie balcone	340,10	- 909,24	1.959,62
C ₄	SRC	Superficie ripostiglio comunicante	0,00	- 1.079,71	- 898,47
C ₅	SRNC	Superficie ripostiglio non comunicante	- 3.950,47	792,41	792,41
C ₉	SER	Servizi	- 7.200,00	0,00	0,00
C ₁₀	LIV	Livello di piano	0,00	0,00	- 14.668,42
C ₁₁	OPR	Orientamento prevalente	8.100,00	0,00	0,00
C ₁₂	ESP	Esposizione	2.700,00	1.600,00	2.856,00
C ₁₃	DIS	Distribuzione interna	6.750,00	0,00	3.570,00
C ₁₄	TRP	Vicinanza trasporti pubblici	0,00	0,00	1.428,00
C ₁₅	PAR	Facilità di parcheggio	0,00	0,00	2.142,00
SINTESI VALUTATIVA	Somatoria delle correzioni di prezzo $\sum \Delta p_i$		- 65.051,52	- 11.528,93	- 397,92
	Prezzo iniziale P _i		135.000,00	80.000,00	71.400,00
	Prezzo corretto P _c : = P _i + $\sum \Delta p_i$		69.948,48	68.471,07	71.002,08
	Divergenza d% =		d% = 3,70% < 5%		

Mediando i risultati dei prezzi corretti dei comparables, si ottiene **899,93 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$$77,57 \times 899,93 = \mathbf{69.800,00 \text{ €}}$$

Valore superficie principale:

valore arrotondato

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Manutenzione intonaco interno	-500,00 €



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 69.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 69.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima: comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

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 mq	cons. accessori	valore intero €	valore diritto €
A	appartamento e ripostiglio	77,57	0,00	69.300,00	69.300,00
				69.300,00	69.300,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 68.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per tenere conto del rischio di demolizione dell'immobile:	€. 13.660,00
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 8.196,00
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 (valore arrotondato):	€. 46.450,00