



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

54/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Nazionale del Lavoro Spa

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Antonio I. NATALI

CUSTODE:
dott. Vincenzo Cesare Brandi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LUISA PARISI

CF: PRLSU78C52C424H
con studio in CEGLIE MESSAPICA (BR) via Pietro Mascagni civ. 18
telefono: 08311622463
fax: 08311622463
email: parisi.luisa@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORCHIAROLO VIA VINCENZO MONTI 26/A, della superficie commerciale di **193,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Appartamento ubicato nel comune di Torchiarolo alla via Monti Vincenzo n. 26/A di piena proprietà del sig. (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di un edificio bifamiliare (villa), adibito ad abitazione. L'accesso all'edificio avviene dalla strada pubblica che immette in un'area di pertinenza cementata. L'approvvigionamento idrico avviene mediante servizio di distribuzione AQP, allacciamento alla corrente elettrica e al gas metano.

L'immobile è composto da ingresso, cucina con lavanderia, zona pranzo e soggiorno, uno studio, n. 3 camere da letto di cui una usata come stireria ed un garage di pertinenza. La stessa ha una piccola area di pertinenza antistante ed una nella parte retrostante. L'area è delimitata da un muretto su 3 lati. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 998 sub. 1-8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 906,38 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO MONTI SN, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI DIVISIONE QUOTE
Coerenze: a nord strada pubblica- a sud con immobile censito al N.C.E.U. al Fg23 plla 1657-ad ovest con scala di accesso immobile piano primo fg 23 plla 998 sub 3e4 - ad est con immobile individuato al Fg 23 plla 1012

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

B **box singolo** a TORCHIAROLO VIA VINCENZO MONTI 26/A, della superficie commerciale di **27,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile consiste in un garage di pertinenza dell'abitazione principale oggetto del corpo A. Esso è ubicato a piano terra con accesso da via Vincenzo Monti n.26. Lo stesso ha altezza interna pari a 3.20

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 998 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO MONTI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI DIVISIONE DI QUOTE
Coerenze: a nord strada pubblica- a sud con immobile censito al N.C.E.U. al Fg23 plla 1657-ad ovest con STESSA PROPRIETA' fg 23 plla 998 sub 1/8 - ad est con immobile individuato al Fg 23 plla 1012
immobile di pertinenza dell'abitazione censita al Fg 23 plla 998 sub 1/8

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	220,83 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:	€. 146.156,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.156,10
Data della valutazione:	13/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile attualmente risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia composta da moglie e due figlie, così come risultante dal certificato di stato di famiglia del debitore e dai Certificati di residenza dei nucleo familiare.

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 14/07/2011 a firma di NOTAIO PETRACHI BENEDETTO ai nn. 77770/23595 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 85.000,00.

Durata ipoteca: 20.

I TERMINI DI SEGUITO ELENCATI, RICHIAMATI ALL'INTERNO DEL "CONTRATTO" CHE SI ISCRIVE HANNO IL SIGNIFICATO, PER CIASCUNO DI ESSI, QUI DI SEGUITO INDICATO: "BANCA CREDITRICE": INDICA LA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., CON SEDE SOCIALE IN SIENA; "CLAUSOLE ONEROSE": INDICA LE CLAUSOLE DEL: - "CONTRATTO" RELATIVE AGLI INTERESSI DI MORA (ARTICOLO 5); SPESE E REGIME FISCALE (ARTICOLO 7); - DELL'ALLEGATO CAPITOLATO RELATIVE: ALLE MODALITA' PER L'EROGAZIONE ED OBBLIGHI DEI MUTUATARI (ARTICOLO 1); AGLI

OBBLIGHI ASSICURATIVI (ARTICOLO 2); OBBLIGHI RELATIVI AGLI IMMOBILI IPOTECATI (ARTICOLO 4); PAGAMENTI E ONERI FISCALI (ARTICOLO 6); DIMINUZIONE DELLA GARANZIA (ARTICOLO 10); DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO (ARTICOLO 11); CONDIZIONI RISOLUTIVE DEL CONTRATTO (ARTICOLO 12); EFFETTI DELLA DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO (ARTICOLO 13); IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI (ARTICOLO 14); PROVA DEL CREDITO (ARTICOLO 16); ONERI, COMMISSIONI E SPESE (ARTICOLO 20). "COMUNE": INDICA IL COMUNE DI TORCHIAROLO (BR); "CONTRATTO": INDICA L'ISCRIVENDO CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, LE SUE PREMESSE ED OGNI SUO ALLEGATO; "DATA DI INIZIO AMMORTAMENTO": INDICA IL 01 SETTEMBRE 2011; "DIPENDENZA DELLA BANCA": INDICA, - AGLI EFFETTI DELL'IPOTECA: BRINDISI - VIA SANTI N.11; - AD OGNI ALTRO EFFETTO DEL "CONTRATTO" COME PER QUALSIASI GIUDIZIO: BRINDISI - VIALE P.TOGLIATTI N.60."DOMICILIO": INDICA: - IN RELAZIONE ALLA PARTE MUTUATARIA ED ALLA DATRICE DI IPOTECA: IN TORCHIAROLO ALLA VIA VINCENZO MONTI N.26/A; "IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA": INDICA GLI IMMOBILI SITI IN TORCHIAROLO ALLA VIA VINCENZO MONTI N.26/A, DI PROPRIETA' DELLA PARTE MUTUATARIA E DATRICE DI IPOTECA(*** DATO OSCURATO ***) E PRECISAMENTE: -APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO TERRA, COMPOSTO DI CINQUE VANI, ACCESSORI, ORTALE E GARAGE DI PERTINENZA ATTIGUO; IL TUTTO CONFINANTE CON DETTA VIA, CON PROPRIETA'(*** DATO OSCURATO ***) E CON PROPRIETA'(*** DATO OSCURATO ***), SALVO SE ALTRI, MEGLIO CATASTALMENTE IDENTIFICATO NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA. "IMPORTO DEL MUTUO": INDICA L'IMPORTO DI EURO 85.000,00 (OTTANTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO); "IMPORTO DELL'IPOTECA": INDICA LA SOMMA DI EURO 170.000,00 (CENTOSETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO);

"IMPORTO EROGATO": INDICA L'IMPORTO DI EURO 83.610,63 (OTTANTATREMILASEICENTODIECI VIRGOLA SESSANTATRE); "IMPORTO TRATTENUTO": INDICA L'IMPORTO COMPLESSIVO DELLE SOMME TRATTENUTE INDICATE NEL CONTEGGIO DI EROGAZIONE PARI AD EURO 1.389,37 (MILLETRECENTOTTANTANOVE VIRGOLA TRENTASETTE); "IMPOSTA SOSTITUTIVA": INDICA LA MISURA DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA, APPLICABILE AL "MUTUO", IN RELAZIONE ALLO "SCOPO" DICHIARATO IN "CONTRATTO" DALLA "PARTE MUTUATARIA", PARI: * ALLO 0,25% (ZERO VIRGOLA VENTICINQUE PER CENTO) DELL'IMPORTO DI CIASCUNA QUOTA DI MUTUO, OVVERO PARI AD EURO 212,50 (DUECENTODODICI VIRGOLA CINQUANTA). RESTA COMUNQUE FERMO CHE - SALVA L'APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 20 DEL D.P.R N.601/1973, NEL TESTO MODIFICATO DALL'ARTICOLO 1 COMMA 160, DELLA LEGGE 24 DICEMBRE 2007, N.244 - QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO, L'IMPOSTA TRATTENUTA RISULTASSE INFERIORE A QUELLA EFFETTIVAMENTE DOVUTA DALLA "BANCA", QUEST'ULTIMA ESERCITERA' LA RIVALSA NEI CONFRONTI DELLA "PARTE MUTUATARIA". "MUTUO": INDICA IL FINANZIAMENTO CONCESSO CON IL "CONTRATTO" DELL'IMPORTO DI EURO 85.000,00 (OTTANTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO); "PERIODO DI PREAMMORTAMENTO": INDICA IL PERIODO DECORRENTE IL 28 LUGLIO 2011 E SCADENTE IL 31 AGOSTO 2011 (DUEMILAUNDICI). "PIANO DI AMMORTAMENTO": INDICA I TERMINI E LE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO DI SEGUITO RIPORTATE: * LA DURATA SARA' DI 240 (DUECENTOQUARANTA) MESI (20 (VENTI) ANNI) ED IL MUTUO VERRA' RIMBORSATO MEDIANTE PAGAMENTO DI N.240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI COSTANTI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DELLA QUOTA CAPITALE E DEGLI INTERESSI, AVENTI SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE E AMMONTANTI CIASCUNA AD EURO

558,62 (CINQUECENTOCINQUANTOTTO VIRGOLA SESSANTADUE). L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO E' STATO FISSATO AL 01 SETTEMBRE 2011 E QUINDI LA PRIMA RATA SCADRA' IL 30 SETTEMBRE 2011 E L'ULTIMA IL 31 AGOSTO 2031 (DUEMILATRENTUNO). "PRECEDENTE FINANZIAMENTO": INDICA IL MUTUO DI ORIGINARI EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CONCESSO DALLA "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." CON CONTRATTO IN DATA 29 AGOSTO 2007 AI ROGITI PER NOTAIO DR. BENEDETTO PETRACHI DA BRINDISI, REPERTORIO N.69583 E RACCOLTA N.17566, IN ESSERE ALLA DATA DEL 01 GIUGNO 2011 PER EURO 65.292,59 SESSANTACINQUEMILADUECENTONOVANTADUE VIRGOLA CINQUANTANOVE) IN LINEA CAPITALE; "PRECEDENTI FORMALITA'": INDICA L'IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI BRINDISI IN DATA 5 SETTEMBRE 2007 AI NN.19173 D'ORDINE E 4100 DI PARTICOLARE, A FAVORE DEL "MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.", CON SEDE IN SIENA. "SCOPO": LA "PARTE MUTUATARIA" HA DICHIARATO CHE IL "MUTUO" E' FINALIZZATO: - QUANTO ALL'IMPORTO DI EURO 65.292,59 (SESSANTACINQUEMILADUECENTONOVANTADUE VIRGOLA CINQUANTANOVE) ALL'ESTINZIONE DEL DEBITO DERIVANTE DAL "PRECEDENTE FINANZIAMENTO"; - PER LA RESIDUA QUOTA, A SODDISFARE PROPRIE ESIGENZE DI LIQUIDITA'; "TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE": INDICA IL 5,17% (CINQUE VIRGOLA DICIASSETTE PER CENTO); "TASSO DI INTERESSE": INDICA IL TASSO DI INTERESSE, SULLA BASE DEL QUALE VERRANNO CALCOLATI GLI INTERESSI SUL "MUTUO", CHE LA "PARTE MUTUATARIA" SI IMPEGNA A CORRISPONDERE ALLA "BANCA", PRECISAMENTE PARI AL TASSO DEL 4,95000000% (QUATTRO VIRGOLA NOVANTACINQUEMILIONI PER CENTO) NOMINALE ANNUO. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOESSANTA) GIORNI E UN MESE DI 30 (TRENTA) GIORNI, IN VIA MENSILE POSTICIPATA."TASSO DI PREAMMORTAMENTO": INDICA IL TASSO PARI ALLO 0,44583331% (ZERO VIRGOLA QUARANTAQUATTROMILIONICINQUECENTOTTANTATREMILATRECENTOTRENTUNO PER CENTO) MENSILE; "TASSO SOGLIA ANTIUSURA": INDICA IL 10,43750000% (DIECI VIRGOLA QUARANTATREMILIONISETTECENTOCINQUANTAMILA PER CENTO). LA "BANCA", HA CONCESSO ALLA "PARTE MUTUATARIA", IL "MUTUO" AI SENSI DEL PROPRIO STATUTO E DEGLI ARTICOLI 10, 38 E SEGUENTI DEL D.LGS 1 SETTEMBRE 1993 N.385 (TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA). IL "MUTUO" E' STATO CONCESSO AI PATTI E CON GLI OBBLIGHI RECATI DALLE NORME DI LEGGE VIGENTI IN MATERIA E DAL CODICE CIVILE, DAL "CONTRATTO" E DAL CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI, ALLEGATO AL "CONTRATTO". IL "MUTUO" E' STATO EROGATO IN UN UNICA SOLUZIONE CONTESTUALMENTE ALLA STIPULAZIONE DEL "CONTRATTO" DALLA "BANCA" ALLA "PARTE MUTUATARIA", CHE DICHIARA DI RICEVERE L'"IMPORTO DEL MUTUO", DI CUI HA DATO AMPIA E FINALE QUIETANZA. SULLE SOMME EROGATE SARA' APPLICATO IL TASSO DI INTERESSE SOTTO INDICARO. AI SOLI FINI DI QUANTO PREVISTO DALLA DELIBERAZIONE CICR DEL 4 MARZO 2003 E DALLE ISTRUZIONI DI VIGILANZA DELLA BANCA D'ITALIA IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI, LA "PARTE MUTUATARIA" HA PRESO ATTO DELLA MISURA DEL "TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE" RELATIVA AL "MUTUO", RIPORTATO ANCHE NEL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO AL "CONTRATTO". LA "PARTE MUTUATARIA" SI E' OBBLIGATA A: I. CORRISPONDERE ALLA "BANCA" SUL "MUTUO", GLI INTERESSI, CALCOLATI APPLICANDO IL "TASSO DI INTERESSE". PER QUANTO RIGUARDA GLI INTERESSI RELATIVI AL "PERIODO DI PREAMMORTAMENTO", LA "BANCA" PROVVEDERA' A

TRATTENERE, IN OCCASIONE DELLO SVINCOLO DELLE SOMME COSTITUITE IN PEGNO, L'IMPORTO CORRISPONDENTE A TALI INTERESSI, CALCOLATI APPLICANDO IL "TASSO DI PREAMMORTAMENTO" A DECORRERE DAL QUINDICESIMO GIORNO DA OGGI E FINO AL GIORNO ANTECEDENTE LA "DATA DI INIZIO AMMORTAMENTO"; II. RIMBORSARE IL "MUTUO" SECONDO QUANTO STABILITO ALLA VOCE "PIANO DI AMMORTAMENTO", DI CUI ALL'ART.1. PER IL "PIANO DI AMMORTAMENTO" DEL MUTUO, E' ALLEGATA AL "CONTRATTO" LA RELATIVA TABELLA. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL "CONTRATTO", RIMASTA NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, GLI INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA "PARTE MUTUATARIA" E A FAVORE DELLA "BANCA", INTERESSI NON SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1 GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1 APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1 LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1 OTTOBRE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO), IN MISURA PARI AL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO, RIFERITO AD ANNO, AUMENTATO DELLA META', PER LE OPERAZIONI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "MUTUI CON GARANZIA IPOTECARIA" PRATICATO DALLE BANCHE E DAGLI INTERMEDIARI FINANZIARI ISCRITTI NEGLI ELENCHI TENUTI DALLA BANCA D'ITALIA, RILEVATO TRIMESTRALMENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 1 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996 N.108, RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA, ATTUALMENTE PARI AL "TASSO SOGLIA ANTIUSURA". QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO, IL SUDETTO TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO NON FOSSE PIU' RILEVATO, IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO SEMESTRE PER SEMESTRE, MAGGIORANDO DI 4 (QUATTRO) PUNTI IL TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE PER DATA VALUTA DEL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A 6 (SEI) MESI, EFFETTUATE SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL' "EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATE SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE". PER IL PRIMO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI COME SOPRA DETERMINATA DEL MESE DI NOVEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE; PER IL SECONDO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI DEL MESE DI MAGGIO DELLO STESSO ANNO. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA, MA PER IL SOLO FATTO DELL'AVVENUTA SCADENZA DEI TERMINI, SENZA PREGIUDIZIO DELLA FACOLTA' DELLA "BANCA" DI RITENERE LA "PARTE MUTUATARIA" DECADUTA DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLVERE IL CONTRATTO E DI OTTENERE, QUINDI, IL RIMBORSO TOTALE DELLE SOMME DOVUTOLE PER CAPITALE RESIDUO, INTERESSI, SPESE E ACCESSORI. A GARANZIA DEL PIENO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DI TUTTI GLI OBBLIGHI DERIVANTI ALLA "PARTE MUTUATARIA" DAL "CONTRATTO" E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO, ED IN PARTICOLARE DELLA RESTITUZIONE, ANCHE IN VIA ANTICIPATA, DELLA SOMMA CAPITALE, DEL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI INTERESSI DI MORA, E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO, NONCHE' INFINE DEL RIMBORSO DELLE SPESE, LA "PARTE DATRICE DI IPOTECA", CONSENTE CHE A PROPRIO CARICO E A FAVORE DELLA "BANCA" VENGA ISCRITTA IPOTECA SULL'"IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA" DI SUA PROPRIETA', NONCHE' SU TUTTE LE SUE ADIACENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI,

SOPRAELEVAZIONI ED OGNI ALTRA PERTINENZA E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO IMMOBILE AI SENSI DELLA LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO O TRASPORTATO. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA PARI ALL'"IMPORTO DELL'IPOTECA", LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO AL TASSO, CHE, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA, E' STATO FISSATO NELLA MISURA PARI AL "TASSO SOGLIA ANTIUSURA" (FATTI SALVI I CRITERI DI DETERMINAZIONE E VARIAZIONE DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI 4 E 5), GLI INTERESSI DI MORA AL TASSO INDICATO AL PRECEDENTE ARTICOLO 5, LE SPESE E ACCESSORI (QUALI GLI ONERI CONTRATTUALMENTE STABILITI PER I CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO; LE SPESE DI GIUDIZIO E QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ARTICOLO 2855 COD.CIV.; I PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO L'INCENDIO E IL FULMINE; I RIMBORSI DI TASSE E IMPOSTE) E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E DEGLI ATTI AGGIUNTIVI E DI QUIETANZA SUSSEGUENTI. LA "PARTE DATRICE DI IPOTECA" HA GARANTITO LA LIBERA E PIENA PROPRIETA' DELL'"IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA" E L'INESISTENZA SULLO STESSO DI ALTRI VINCOLI O GRAVAMI DI QUALSIASI SPECIE, AD ECCEZIONE DELLE "PRECEDENTI FORMALITA'". LA "PARTE MUTUATARIA" SI E' OBBLIGATA A RICHIEDERE ALLA "BANCA CREDITRICE" DI PROVVEDERE AGLI ADEMPIMENTI NECESSARI ALLA CANCELLAZIONE DELLE "PRECEDENTI FORMALITA'". A TAL FINE CONSEGNERA' ALLA "BANCA" COPIA DELLA QUIETANZA CHE DOVRA' ESSERE RILASCIATA DALLA "BANCA CREDITRICE" ALLA "PARTE MUTUATARIA" IN CONSEGUENZA DELL'ANTICIPATA ESTINZIONE DEL "PRECEDENTE FINANZIAMENTO", EFFETTUATA MEDIANTE L'EROGAZIONE DA PARTE DELLA "BANCA", A VALERE SUL "MUTUO", DELL'IMPORTO EVIDENZIATO NELL'APPOSITO CONTEGGIO DI ESTINZIONE AGGIORNATO ALLA DATA DELL'EFFETTIVA ESTINZIONE. LA SUDETTA QUIETANZA DOVRA' CONTENERE ANCHE L'IMPEGNO DELLA "BANCA CREDITRICE" A PROVVEDERE AGLI ADEMPIMENTI NECESSARI ALLA CANCELLAZIONE DELLE "PRECEDENTI FORMALITA'". L'ATTO USUFRUISCE DELLA RIDUZIONE DEGLI ONORARI NOTARILI PREVISTA DALL'ARTICOLO 39, ULTIMO COMMA, DEL D.LGS 1 SETTEMBRE 1993, N.385. LA "BANCA", HA ELETTO SPECIALE DOMICILIO PRESSO LA "DIPENDENZA DELLA BANCA". LA "PARTE MUTUATARIA E LA PARTE DATRICE DI IPOTECA", A TUTTI GLI EFFETTI DEL "CONTRATTO", HANNO ELETTO DOMICILIO PRESSO IL PROPRIO "DOMICILIO", O IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL "COMUNE"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/01/2012 a firma di NOTAIO PETRACHI BENEDETTO ai nn. 78547/24139 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

I TERMINI DI SEGUITO ELENCATI, RICHIAMATI ALL'INTERNO DELL'ISCRIVENDO "CONTRATTO" HANNO IL SIGNIFICATO, PER CIASCUNO DI ESSI, QUI DI SEGUITO INDICATO: "CLAUSOLE ONEROSE": INDICA LE CLAUSOLE DEL: - "CONTRATTO" RELATIVE AGLI INTERESSI DI MORA (ARTICOLO 5); SPESE E REGIME FISCALE (ARTICOLO 7); - DELL'ALLEGATO CAPITOLATO RELATIVE: ALLE MODALITA' PER L'EROGAZIONE ED OBBLIGHI DEI MUTUATARI (ARTICOLO 1); AGLI OBBLIGHI ASSICURATIVI (ARTICOLO 2); OBBLIGHI RELATIVI AGLI IMMOBILI IPOTECATI (ARTICOLO 4); PAGAMENTI E ONERI FISCALI (ARTICOLO 6); DIMINUZIONE DELLA

GARANZIA (ARTICOLO 10); DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO (ARTICOLO 11); CONDIZIONI RISOLUTIVE DEL CONTRATTO (ARTICOLO 12); EFFETTI DELLA DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO (ARTICOLO 13); IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI (ARTICOLO 14); PROVA DEL CREDITO (ARTICOLO 16); ONERI, COMMISSIONI E SPESE (ARTICOLO 20). "COMUNE": INDICA IL COMUNE DI TORCHIAROLO (BR); "CONTRATTO": INDICA L'ISCRIVENDO CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, LE SUE PREMESSE ED OGNI SUO ALLEGATO; "DATA DI INIZIO AMMORTAMENTO": INDICA IL 01 MARZO 2012; "DIPENDENZA DELLA BANCA": INDICA, - AGLI EFFETTI DELL'IPOTECA: BRINDISI - VIA SANTI N.11; - AD OGNI ALTRO EFFETTO DEL "CONTRATTO" COME PER QUALSIASI GIUDIZIO: BRINDISI - VIALE P.TOGLIATTI N.60. "DOMICILIO": INDICA: - IN RELAZIONE ALLA PARTE MUTUATARIA ED ALLA DATRICE DI IPOTECA: IN TORCHIAROLO ALLA VIA VINCENZO MONTI N.26/A; "IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA": INDICA GLI IMMOBILI SITI IN TORCHIAROLO ALLA VIA VINCENZO MONTI N.26/A, DI PROPRIETA' DELLA PARTE MUTUATARIA E DATRICE DI IPOTECA (*** DATO OSCURATO ***), E PRECISAMENTE: -APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO TERRA, COMPOSTO DI CINQUE VANI, ACCESSORI, ORTALE E GARAGE DI PERTINENZA ATTIGUO; IL TUTTO CONFINANTE CON DETTA VIA, CON PROPRIETA' (*** DATO OSCURATO ***) E CON PROPRIETA' (*** DATO OSCURATO ***), SALVO SE ALTRI, IL TUTTO MEGLIO CATASTALMENTE IDENTIFICATAO NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA. "IMPORTO DEL MUTUO": INDICA L'IMPORTO DI EURO 120.000,00 (CENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO); "IMPORTO DELL'IPOTECA": INDICA LA SOMMA DI EURO 240.000,00 (DUECENTOQUARANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO); "IMPORTO EROGATO": INDICA L'IMPORTO DI EURO 118.069,38 (CENTODICIOTTOMILASESSANTANOVE VIRGOLA TRENTOTTO); "IMPORTO TRATTENUTO": INDICA L'IMPORTO COMPLESSIVO DELLE SOMME TRATTENUTE INDICATE NEL CONTEGGIO DI EROGAZIONE PARI AD EURO 1.930,62 (MILLENOVECENTOTRENTA VIRGOLA SESSANTADUE); "IMPOSTA SOSTITUTIVA": INDICA LA MISURA DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA, APPLICABILE AL "MUTUO", IN RELAZIONE ALLO "SCOPO" DICHIARATO IN "CONTRATTO" DALLA "PARTE MUTUATARIA", PARI: * ALLO 0,25% (ZERO VIRGOLA VENTICINQUE PER CENTO) DELL'IMPORTO DI CIASCUNA QUOTA DI MUTUO, OVVERO PARI AD EURO 300,00 (TRECENTO VIRGOLA ZERO ZERO). RESTA COMUNQUE FERMO CHE - SALVA L'APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 20 DEL D.P.R N.601/1973, NEL TESTO MODIFICATO DALL'ARTICOLO 1 COMMA 160, DELLA LEGGE 24 DICEMBRE 2007, N.244 - QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO, L'IMPOSTA TRATTENUTA RISULTASSE INFERIORE A QUELLA EFFETTIVAMENTE DOVUTA DALLA "BANCA", QUEST'ULTIMA ESERCITERA' LA RIVALSA NEI CONFRONTI DELLA "PARTE MUTUATARIA". "MUTUO": INDICA IL FINANZIAMENTO CONCESSO CON L'ISCRIVENDO "CONTRATTO" DELL'IMPORTO DI EURO 120.000,00 (CENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO); "PERIODO DI PREAMMORTAMENTO": INDICA IL PERIODO DECORRENTE IL 30 GENNAIO 2012 E SCADENTE IL 29 FEBBRAIO 2012 (DUEMILADODICI). "PIANO DI AMMORTAMENTO": INDICA I TERMINI E LE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO DI SEGUITO RIPORTATE: * LA DURATA SARA' DI 360 (TRECENTOESSANTA) MESI (30 (TRENTA) ANNI) ED IL RIMBORSO AVVERRA' MEDIANTE PAGAMENTO DI N.360 (TRECENTOESSANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE DI IMPORTO VARIABILE, COSTITUITE DALLA QUOTA DI RIMBORSO DI CAPITALE E DAI RELATIVI INTERESSI, AVENTI SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO VIENE FISSATO AL 01 MARZO 2012 E QUINDI LA PRIMA RATA

SCADRA' IL 31 MARZO 2012 E L'ULTIMA IL 28 FEBBRAIO 2042 (DUEMILAQUARANTADUE). "PRECEDENTE FINANZIAMENTO": INDICA IL MUTUO DI ORIGINARI EURO 85.000,00 (OTTANTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CONCESSO DALLA "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A." CON CONTRATTO IN DATA 14 LUGLIO 2011 AI ROGITI PER NOTAIO BENEDETTO PETRACHI DA BRINDISI, REPERTORIO N.77770 E RACCOLTA N.23595, REGISTRATO A BRINDISI IL 14 LUGLIO 2011 AL N.5629 SERIE 1/T, IN ESSERE ALLA DATA DEL 16 GENNAIO 2012 PER EURO 84.162,87 (OTTANTAQUATTROMILACENTOSESSANTADUE VIRGOLA OTTANTASETTE) IN LINEA CAPITALE; "PRECEDENTI FORMALITA'": INDICA L'IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI BRINDISI IN DATA 14 LUGLIO 2011 AI NN.13311 D'ORDINE E 2338 DI PARTICOLARE, A FAVORE DI "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.". "SCOPO": LA "PARTE MUTUATARIA" HA DICHIARATO CHE IL "MUTUO" E' FINALIZZATO: - QUANTO ALL'IMPORTO DI EURO 84.162,87 (OTTANTAQUATTROMILACENTOSESSANTADUE VIRGOLA OTTANTASETTE) ALL'ESTINZIONE DEL DEBITO DERIVANTE DAL "PRECEDENTE FINANZIAMENTO", CONTRATTO IN PARTE PER RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE, PER I QUALI RICORRONO LE CONDIZIONI DI CUI ALLA NOTA II-BIS ALL'ARTICOLO 1 DELLA TARIFFA, PARTE PRIMA, ANNESSA AL D.P.R. 26 APRILE 1986 N.131 (TESTI UNICO DELLE DISPOSIZIONI CONCERNENTI L'IMPOSTA DI REGISTRO); - PER LA RESIDUA QUOTA, A SODDISFARE PROPRIE ESIGENZE DI LIQUIDITA'; "TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE": INDICA IL 4,86000000% (QUATTRO VIRGOLA OTTANTASEIMILIONI PER CENTO); "TASSO DI INTERESSE": INDICA IL TASSO DI INTERESSE, SULLA BASE DEL QUALE VERRANNO CALCOLATI GLI INTERESSI SUL "MUTUO", CHE LA "PARTE MUTUATARIA" SI E' IMPEGNATA A CORRISPONDERE ALLA "BANCA", PRECISAMENTE PARI AL TASSO, CHE COMUNQUE NON POTRA' ESSERTE SUPERIORE AL 5,80000000% (CINQUE VIRGOLA OTTANTAMILIONI PER CENTO) NOMINALE ANNUO, VIENE DETERMINATO NELLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: 1) UNA QUOTA FISSA PARI ALLO 0,28333332% (ZERO VIRGOLA VENTOTTOMILIONITRECENTOTRENTATREMILATRECENTOTRENTADUE PER CENTO) MENSILE, COSTITUITA DALLA COMMISSIONE DI INTERMEDIAZIONE SPETTANTE ALLA "BANCA"; 2) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO NOMINALE ANNUO PARI AL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" - EURO INTERBANK OFFERED RATE) AD UN MESE, RILEVATO SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE PRECEDENTE LA DECORRENZA DI CIASCUNA RATA. QUALORA IL SUDETTO PRIMO GIORNO DOVESSE CADERE IN GIORNO NON LAVORATIVO, L'"EURIBOR" SARA' RILEVATO PER VALUTA CON RIFERIMENTO AL GIORNO FERIALE PIU' VICINO ANTECEDENTE A TALE DATA. IL VALORE DEL PARAMETRO "EURIBOR" AD UN MESE, RILEVATO PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE PRECEDENTE LA DATA ODIERNA E' PARI ALL'1,21000000% (UNO VIRGOLA VENTUNOMILIONI PER CENTO) NOMINALE ANNUO. QUALORA A UNA DATA DI RILEVAZIONE NON FOSSE DISPONIBILE LA QUOTAZIONE DELL'"EURIBOR": - PER GLI IMPORTI ANCORA DA EROGARE, L'EROGAZIONE SARA' RINVIATA AL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO PER IL QUALE LA QUOTAZIONE SI RENDERA' DISPONIBILE; - PER GLI IMPORTI GIA' EROGATI, VERRA' UTILIZZATO IL CORRISPONDENTE VALORE DEL PRECEDENTE PERIODO DI INTERESSI. GLI INTERESSI MATURERANNO GIORNO PER

GIORNO E VERRANNO CALCOLATI SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOESSANTA) GIORNI E DELL'EFFETTIVO NUMERO DI GIORNI TRASCORSI. "TASSO DI PREAMMORTAMENTO": INDICA IL TASSO PARI ALLO 0,33333332% (ZERO VIRGOLA TRENTATREMILIONITRECENTOTRENTATREMILATRECENTOTRENTADUE PER CENTO); "TASSO SOGLIA ANTIUSURA": INDICA IL 8,28750000% (OTTO VIRGOLAVENTOTTOMILIONISETTECENTOCINQUANTAMILA PER CENTO). LA "BANCA", HA CONCESSO ALLA "PARTE MUTUATARIA", IL "MUTUO" AI SENSI DEL PROPRIO STATUTO E DEGLI ARTICOLI 10, 38 E SEGUENTI DEL D.LGS 1 SETTEMBRE 1993 N.385 (TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA). IL "MUTUO" E' STATO CONCESSO AI PATTI E CON GLI OBBLIGHI RECATI DALLE NORME DI LEGGE VIGENTI IN MATERIA E DAL CODICE CIVILE, DALL'ISCRIVENDO "CONTRATTO" E DAL CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI, ALLEGATO AL "CONTRATTO". IL "MUTUO" E' STATO EROGATO IN UN UNICA SOLUZIONE CONTESTUALMENTE ALLA STIPULAZIONE DELL'ISCRIVENDO "CONTRATTO" DALLA "BANCA" ALLA "PARTE MUTUATARIA", CHE HA DICHIARATO DI AVERE RICEVUTO L'"IMPORTO DEL MUTUO", DI CUI NE HA DATO AMPIA E FINALE QUIETANZA. SULLE SOMME EROGATE SARA' APPLICATO IL TASSO DI INTERESSE SOTTO INDICATO. LA "PARTE MUTUATARIA" SI E' OBBLIGATA A: I.CORRISPONDERE ALLA "BANCA" SUL "MUTUO", GLI INTERESSI, CALCOLATI APPLICANDO IL "TASSO DI INTERESSE". PER QUANTO RIGUARDA GLI INTERESSI RELATIVI AL "PERIODO DI PREAMMORTAMENTO", LA "BANCA" PROVVEDERA' A TRATTENERE, IN OCCASIONE DELLO SVINCOLO DELLE SOMME COSTITUITE IN PEGNO, L'IMPORTO CORRISPONDENTE A TALI INTERESSI, CALCOLATI APPLICANDO IL "TASSO DI PREAMMORTAMENTO" A DECORRERE DAL QUINDICESIMO GIORNO DA OGGI E FINO AL GIORNO ANTECEDENTE LA "DATA DI INIZIO AMMORTAMENTO"; IL RIMBORSARE IL "MUTUO" SECONDO QUANTO STABILITO ALLA VOCE "PIANO DI AMMORTAMENTO", DI CUI ALL' ARTICOLO 1 - DEFINIZIONI. PER IL "PIANO DI AMMORTAMENTO" DEL "MUTUO", SVILUPPATO AL TASSO DEL 5,80000000% (CINQUE VIRGOLA OTTANTAMILIONI PER CENTO), E' ALLEGATA AL "CONTRATTO" LA RELATIVA TABELLA. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL "CONTRATTO", RIMASTA NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, GLI INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA "PARTE MUTUATARIA" E A FAVORE DELLA "BANCA", INTERESSI NON SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 01 GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 01 APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 01 LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 01 OTTOBRE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO), IN MISURA PARI AL TASSO SOGLIA ANTIUSURA, PER LE OPERAZIONI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "MUTUI CON GARANZIA IPOTECARIA", RILEVATO TRIMESTRALMENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996 N.108, RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA - COME MODIFICATA DALL'ARTICOLO 8, COMMA 5, LETTERA D),DEL D.L. 70/2011, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 12 LUGLIO 2011, N.106, - ATTUALMENTE PARI AL "TASSO SOGLIA ANTIUSURA". QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO, IL SUDETTO TASSO NON FOSSE PIU' RILEVATO, IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO SEMESTRE PER SEMESTRE, MAGGIORANDO DI 4 (QUATTRO) PUNTI IL TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE PER DATA VALUTA DEL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A 6 (SEI) MESI, EFFETTUATE SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL' "EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E

DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATE SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE". PER IL PRIMO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI COME SOPRA DETERMINATA DEL MESE DI NOVEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE; PER IL SECONDO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI DEL MESE DI MAGGIO DELLO STESSO ANNO. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA MA PER IL SOLO FATTO DELL'AVVENUTA SCADENZA DEI TERMINI, SENZA PREGIUDIZIO DELLA FACOLTA' DELLA "BANCA" DI RITENERE LA "PARTE MUTUATARIA" DECADUTA DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLVERE IL CONTRATTO E DI OTTENERE, QUINDI, IL RIMBORSO TOTALE DELLE SOMME DOVUTE PER CAPITALE RESIDUO, INTERESSI, SPESE E ACCESSORI. A GARANZIA DEL PIENO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DI TUTTI GLI OBBLIGHI DERIVANTI ALLA "PARTE MUTUATARIA" DAL "CONTRATTO" E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO, ED IN PARTICOLARE DELLA RESTITUZIONE, ANCHE IN VIA ANTICIPATA, DELLA SOMMA CAPITALE, DEL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI INTERESSI DI MORA, E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO, NONCHE' INFINE DEL RIMBORSO DELLE SPESE, LA "PARTE DATRICE DI IPOTECA", CONSENTE CHE A PROPRIO CARICO E A FAVORE DELLA "BANCA" VENGA ISCRITTA IPOTECA SULL'"IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA" DI SUA PROPRIETA', NONCHE' SU TUTTE LE SUE ADIACENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI ED OGNI ALTRA PERTINENZA E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO IMMOBILE AI SENSI DELLA LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO O TRASPORTATO. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA PARI ALL'"IMPORTO DELL'IPOTECA", LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO AL TASSO, CHE, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA, VIENE FISSATO NELLA MISURA PARI AL "TASSO SOGLIA ANTIUSURA" (FATTI SALVI I CRITERI DI DETERMINAZIONE E VARIAZIONE DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI 4 E 5), GLI INTERESSI DI MORA AL TASSO INDICATO AL PRECEDENTE ARTICOLO 5, LE SPESE E ACCESSORI (QUALI GLI ONERI CONTRATTUALMENTE STABILITI PER I CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO; LE SPESE DI GIUDIZIO E QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ARTICOLO 2855 COD.CIV.; I PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO L'INCENDIO E IL FULMINE; I RIMBORSI DI TASSE E IMPOSTE) E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E DEGLI ATTI AGGIUNTIVI E DI QUIETANZA SUSSEGUENTI. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, TERZO COMMA DEL D.LGS N.385/1993, L'IPOTECA A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE AL "MUTUO" DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 4 DEL "CONTRATTO", GARANTISCE IL CREDITO DELLA "BANCA" FINO A CONCORRENZA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI DETTA CLAUSOLA. LA "PARTE DATRICE DI IPOTECA" HA GARANTITO LA LIBERA E PIENA PROPRIETA' DELL'"IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA" E L'INESISTENZA SULLO STESSO DI ALTRI VINCOLI O GRAVAMI DI QUALSIASI SPECIE, AD ECCEZIONE DELLE "PRECEDENTI FORMALITA'". SARA' CURA DELLA "BANCA" PROVVEDERE AGLI ADEMPIMENTI NECESSARI ALLA CANCELLAZIONE DELLE "PRECEDENTI FORMALITA'" AD AVVENUTO INCASSO, A VALERE SULLE SOMME EROGATE A FRONTE DEL "MUTUO", DELL'IMPORTO NECESSARIO ALLA ANTICIPATA ESTINZIONE DEL "PRECEDENTE FINANZIAMENTO", COME EVIDENZIATO NELL'APPOSITO CONTEGGIO DI ESTINZIONE AGGIORNATO ALLA DATA DELL'EFFETTIVA ESTINZIONE. L'ATTO USUFRUISCE DELLA RIDUZIONE DEGLI

ONORARI NOTARILI PREVISTA DALL'ARTICOLO 39, ULTIMO COMMA, DEL D.LGS 01 SETTEMBRE 1993, N.385. LA "BANCA", HA ELETTO SPECIALE DOMICILIO PRESSO LA "DIPENDENZA DELLA BANCA". LA "PARTE MUTUATARIA E LA PARTE DATRICE DI IPOTECA", A TUTTI GLI EFFETTI DEL "CONTRATTO", HANNO ELETTO DOMICILIO PRESSO IL PROPRIO "DOMICILIO", O IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL "COMUNE".

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/12/2017 a firma di notaio CORRADO GIANANDREA ai nn. 15313/12916 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 86.000,00.

Importo capitale: 43.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

DESCRIZIONE DELLA CONDIZIONE RISOLUTIVA CUI E' SOTTOPOSTA L'IPOTECA E/O DEI TITOLI DI CREDITO ALLEGATI (OVVERO ALTRI ASPETTI CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE) 1. EROGAZIONE DEL MUTUO. IL MUTUO DI EURO 43.000,00 E' STATO EROGATO IN UNICA SOLUZIONE CONTESTUALMENTE ALLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO, E IL MUTUATARIO NE HA DATO AMPIA E FINALE QUIETANZA. 2. CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI DI RIMBORSO. IL MUTUATARIO SI E' OBBLIGATO A RIMBORSARE ALLA BANCA IL MUTUO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI: A) GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, APPLICANDO IL SEGUENTE TASSO DI INTERESSE: TASSO DEL 1,75000000% NOMINALE ANNUO. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOESSANTA) GIORNI E UN MESE DI 30 (TRENTA) GIORNI, IN VIA MENSILE POSTICIPATA. B) IL MUTUO DOVRA' ESSERE RIMBORSATO SECONDO LE SEGUENTI MODALITA' E I TERMINI: LA DURATA SARA' DI 240 MESI (20 ANNI) E IL MUTUO VERRA' RIMBORSATO MEDIANTE UN PIANO DI AMMORTAMENTO ALLA FRANCESE CHE PREVEDE IL PAGAMENTO DI N. 240 RATE MENSILI COSTANTI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DELLA QUOTA CAPITALE E DEGLI INTERESSI, AVENTI SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE E AMMONTANTI CIASCUNA A EURO 212,48. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO VIENE FISSATO AL 01/02/2018 E QUINDI LA PRIMA RATA SCADRA' IL 28/02/2018 E L'ULTIMA IL 31/01/2038;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 13.02.2023, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 145.862,78 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di PETRACHI BENEDETTO (dal 13/12/2007), con atto stipulato il 13/12/2007 a firma di NOTAIO PETRACHI BENEDETTO ai nn. 70277/18091 di repertorio.

ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA EX ART. 36 N. **80/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEFINIZIONE DELLE PRATICHE DI CONDONO EDILIZIO N.1789/1 E 2 PER SANATORIA PER LA REALIZZAZIONE FABBRICATO , presentata il 26/01/2007 con il n. 11/2007 di protocollo, rilasciata il 28/10/2007 con il n. 80 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a SANATORIA REALIZZAZIONE DELL'ABITAZIONE A PIANO TERRA E RELATIVO GARAGE DI PERTINENZA .

IN DATA 11.01.2024 L'UFFICIO TECNICO RILASCIATA PRECISAZIONE IN MERITO ALLA PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA : ATTESTAZIONE CHE IL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 80 DEL 28.10.2007 INTESTATO A (*** DATO OSCURATO ***) È RIFERITO ALLA PORZIONE DI IMMOBILE SITA A TORCHIAROLO IN VIA V.MONTI CENSITO AL NCEU AL FG 23 PLLA 998 SUV 1/2/8 PIANO TERRA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B 1.3. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A ZONA B1.3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi (elaborato grafico redatto dalla scrivente) con l'elaborato grafico di cui al titolo autorizzativo Permesso di Costruire in sanatoria n. 80/2007 rilasciato dal comune di Torchiarolo in data 28/10/2007, è emerso in prima istanza una lieve incongruenza fra il disegno planimetrico

approvato e le informazioni alfanumeriche (quote) ad esse riportate. Si rileva, infatti che la planimetria dell'unità immobiliare, pur riportando le esatte quote planimetriche, risulta essere graficamente lievemente non corretta. Per tale ragione la sovrapposizione fra la planimetria approvata con Permesso di Costruire in sanatoria e quella dello stato reale dei luoghi, risulta oltre che poco leggibile anche forviante in quanto lascerebbe presumere un lieve aumento volumetrico e di superfici utili e accessorie, che in realtà non c'è stato. Oltre alle incongruenze innanzi rilevate e derivanti esclusivamente da errori di rappresentazione grafica, (la rappresentazione grafica dei pilastri nel corridoio, dimensione degli spessori murari) sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Lievi difformità degli spazi interni; 2) Lievi spostamenti e modifiche delle dimensioni delle porte interne. (normativa di riferimento: prg)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione pratica edilizia: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g

Questa situazione è riferita solamente a opere interne



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione pratica catastale: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORCHIAROLO VIA VINCENZO MONTI 26/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORCHIAROLO VIA VINCENZO MONTI 26/A, della superficie commerciale di **193,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento ubicato nel comune di Torchiarolo alla via Monti Vincenzo n. 26/A di piena proprietà del sig. (***** DATO OSCURATO *****) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di un edificio bifamiliare (villa), adibito ad abitazione. L'accesso all'edificio avviene dalla strada pubblica che immette in un'area di pertinenza cementata. L'approvvigionamento idrico avviene mediante servizio di distribuzione AQP, allacciamento alla corrente elettrica e al gas metano.

L'immobile è composto da ingresso, cucina con lavanderia, zona pranzo e soggiorno, uno studio, n. 3 camere da letto di cui una usata come stireria ed un garage di pertinenza. La stessa ha una piccola area di pertinenza antistante ed una nella parte retrostante. L'area è delimitata da un muretto su 3 lati. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 998 sub. 1-8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 906,38 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO MONTI SN, piano: TERRA,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI DIVISIONE QUOTE
Coerenze: a nord strada pubblica- a sud con immobile censito al N.C.E.U. al Fg23 plla 1657-ad ovest con scala di accesso immobile piano primo fg 23 plla 998 sub 3e4 - ad est con immobile individuato al Fg 23 plla 1012

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
municipio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 32 km
superstrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un edificio bifamiliare (villa), sito nel comune di Torchiarolo alla via Vincenzo Monti n. 26/A, che si inserisce in un contesto urbano, caratterizzato dalla presenza di ville e villini. Il fabbricato residenziale è costituito da due unità immobiliari adibite alla residenza ed è stato realizzato in assenza di titolo edilizio prima 1984 per il quale è stata presentata Richiesta di concessione in sanatoria in data 30/04/1986 ai n. 1789/1 e 2 ; successivamente , in data 26/01/2007 è stata presentata richiesta di sanatoria ai sensi dell'art 36 del Dpr 380/ del /01 che ne ha definito il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria (della porzione di interesse) individuata /con il n. 80 del 28.10.2007.

Il fabbricato insiste su un lotto di forma pressochè regolare e pianeggiante ed è delimitato a nord (ingresso da via Monti V,) da un muretto alto circa 70 cm con soprastante ringhiera in griglia cementizia , sul quale si aprono i due accessi, uno pedonale ed uno carrabile senza cancelli, mentre a sud e ad est è delimitata da un muro completamente intonacato che delimita il confine con gli altri lotti , mentre ad ovest confina con una scala di accesso all'abitazione del piano primo di altra proprietà.

Dal varco carrabile si accede alla superficie pertinenziale scoperta che conduce al garage di pertinenza dell'abitazione

Mentre da quello pedonale si accede ad una piccola pertinenza che conduce all'ingresso principale dell'abitazione.

L'abitazione, si trova più alta rispetto alla quota stradale di una cinquantina di centimetri.

Da una verifica documentale e a seguito dei sopralluogo si presume che la struttura è stata realizzata con struttura mista , muratura portante e telaio in c.a. La separazione degli ambienti è realizzata con tramezzi di tufella dello spessore di 10 / 20 cm indipendenti dalle parti strutturali. L'architettura nell'insieme è ordinaria, a disegno semplice con finiture esterne realizzate con intonaco bianco e in alcune zone di colore grigio. La pavimentazione esterna del piazzale e della rampa carrabile è in battuto di cemento. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio a taglio termico di colorscuro, dotati e protetti con tapparelle avvolgibili a in PVC, di colore grigio chiaro.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3.00 m, superficie lorda complessiva pari a 192,50 mq, superficie utile complessiva di 157,20 mq e, dal punto di vista distributivo si compone di un Ingresso, soggiorno, pranzo , cucinino e lavanderia, disimpegno , studio n. 3 camere da letto di cui una destinata a stileria ed un bagno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore caldo (giallo pagliarino) nella zona giorno riferito alle pareti del soggiorno, cucina disimpegno e studio ed una camera da letto , mentre nelle altre camere da letto, nel bagno e nel disimpegno della zona notte è di colore bianco; la pavimentazione interna è in mattoni in gres ceramico di colore chiaro, e i rivestimenti della cucina e del servizio igienico sono del tipo in piastrelle di gres porcellanato. Le porte interne sono in legno di color bianco , mentre il portoncino di ingresso è in legno-alluminio di color verde con inserto in vetro satinato. Dall'attenta osservazione non si evidenziano lesioni, fessurazioni, screpolature che possano mettersi in relazione a cedimenti strutturali, ma si evidenziano in alcuni punti tracce di umidità di risalita. Nel complesso, però, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è in buone condizioni ed attesta l'attenzione nella ordinaria manutenzione. Dal punto di vista impiantistico, l'abitazione presenta i seguenti impianti: elettrico, citofono e Tv sotto traccia; produzione acqua calda sanitaria con boiler; riscaldamento autonomo tramite camino a legna e caldaia collegata a radiatori in ghisa posizionati all'interno dei singoli vani. L'approvvigionamento idrico avviene mediante servizio di distribuzione AQP

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al lordo delle murature	193,32	x	100 %	=	193,32
veranda ingresso	12,53	x	0,6 %	=	0,08
spazio di pertinenza esterna	28,47	x	0,6 %	=	0,17
Totale:	234,32				193,57



pianta catastale



pianta stato dei luoghi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/02/2024

Fonte di informazione: espropriazione immobiliare del tribunale di Brindisi

Descrizione: appartamento con superfice immobiliare di 250.5 mq

Indirizzo: via G. Mazzini

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.080,50 pari a 625,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento con 4 vani , piu cucina, servizio, veranda e giardino

Indirizzo: via Luigi Cardona

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento 5 locali con bagno e cucina abitabile compreso di garage comune

Indirizzo: centro

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 727,27 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Omi_ Agenzia delle Entrate (11/02/2024)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 550,00

Note: Area Periferica//VIA TRIPOLI, PELLICO, VERDI, VERGA, VESPUCCI, D'ACQUISTO, MORO, MACHIAVELLI, MESSAPI, LEOPARDI, ALFIERI ZONA D1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo avere effettuato il calcolo della consistenza secondo quanto previsto dal “Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”, ed aver effettuato la descrizione dell'unità immobiliare di cui al presente lotto, si è proceduto con l'individuazione del criterio di stima più idoneo a determinare il valore commerciale del bene in oggetto, in aderenza ai criteri d'indagine e di valutazione indicati al punto R.4.4. delle Linee Guida dell'ABI, ispirati alla trasparenza e verificabilità delle assunzioni dei dati.

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senza dubbio ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita, pertanto, si è ritenuto corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato ordinario o normale di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima. Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativa, il quale, come noto, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. Esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima. Precisando che, tra le condizioni intrinseche o interne di un fabbricato, sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;
2. Vi sia la possibilità di acquisire oggettivi elementi di conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita di immobili simili.
3. Vi sia la possibilità di un confronto tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

A seguito dell'indagine effettuata nell'area di interesse è stato possibile constatare che sussistono tutte le condizioni di cui ai precedenti punti numerati, ed in particolare esistono, nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Verificata, dunque, la sussistenza di tutte le condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile di cui alla presente relazione di perizia.

Per la stima del più probabile valore di mercato del bene in esame si è fatto riferimento ai seguenti dati comparativi:

1. Quotazioni immobiliari dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

2. Quotazioni immobiliari nell'area interessata tratte da agenzie immobiliari.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con riferimento al comune di Torchiarolo ,inserisce l'unità immobiliare oggetto di stima in zona D1 - Periferica/VIA TRIPOLI, PELLICO, VERDI, VERGA, VESPUCCI, D'ACQUI STO, MORO, MACHIAVELLI, MESSAPI, LEOPARDI, ALFIERI e per abitazioni con tipologia "Abitazioni di tipo economico", in stato conservativo normale, prevede un range che va da un minimo di € 500,00 a un massimo di € 550,00 per superfici lorda. Si ritiene necessario precisare che le quotazioni OMI, disponibili in un semestre, sono dati statistici che riassumono le quotazioni dei prezzi di mercato, relativamente ad un'area geografica, ad una provincia e un comune, ma data la particolare complessità ed eterogeneità che contraddistingue i beni immobili, la determinazione dei relativi prezzi medi può essere soggetta a limiti di rappresentatività. A tal riguardo, risulta doveroso specificare come le quotazioni OMI, forniscano solo indicazioni di valore di larga massima e pertanto non possano intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, ma debbano essere necessariamente integrate ad altri elementi.

Da un'analisi delle condizioni al contorno (condizioni estrinseche) in cui si trova il bene oggetto di stima, è emerso, infatti che per la determinazione del valore di stima della piena proprietà, i dati tecnici e le caratteristiche più importanti e che rivestono validità generale sono i seguenti:

L'Ubicazione, la Vetustà e stato di conservazione, finiture ed impianti tecnologici e la superficie commerciale. Pertanto, si è proceduto anche nel fare un'indagine del mercato locale mediante interrogazione di annunci immobiliari rintracciabili dai siti web limitando la ricerca alle compravendite recenti di beni simili per consistenza, posizione, dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso, nonché per tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di valutazione. Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

1-L'attendibilità e la congruità dei prezzi;

2-L'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;

3-L'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Dall'esito di questa indagine, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato per tale tipo di bene è risultato il valore minimo pari a € 500,00 e il valore massimo paria a € 550,00 per metro quadrato di superficie.

Per tutto quanto innanzi, sulla base dalle indagini comparative svolte e delle sue risultanze, della conoscenza diretta del mercato immobiliare della zona, suffragata dagli elementi tecnici ed economici e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per l'immobile in esame si ritiene di poter assumere come valore unitario di mercato al metro quadrato quello maggiore risultante dalle dall'interrogazione presso le agenzie immobiliari locali, ovvero: **€/mq 673,07 che approssimato per difetto è pari ad €/mq 670,00**e di non dover effettuare decurtazioni o adeguamenti del valore.

Tale valutazione conferma quanto previsto anche dall'Agenzia delle Entrate –Banca dati delle quotazioni immobiliari – Osservatorio del Mercato Immobiliare

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 193,57 x 670,00 = **129.691,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.691,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 129.691,90**

BENI IN TORCHIAROLO VIA VINCENZO MONTI 26/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a TORCHIAROLO VIA VINCENZO MONTI 26/A, della superficie commerciale di **27,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile consiste in un garage di pertinenza dell'abitazione principale oggetto del corpo A. Esso è ubicato a piano terra con accesso da via Vincenzo Monti n.26. Lo stesso ha altezza interna pari a 3.20

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 998 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO MONTI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI DIVISIONE DI QUOTE
Coerenze: a nord strada pubblica- a sud con immobile censito al N.C.E.U. al Fg23 plla 1657-ad ovest con STESSA PROPRIETA' fg 23 plla 998 sub 1/8 - ad est con immobile individuato al Fg 23 plla 1012
immobile di pertinenza dell'abitazione cencita al Fg 23 plla 998 sub 1/8

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.



estratto di mappa



zona in cui si trova l'immobile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
municipio

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 32 km
superstrada distante 1 km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un garage in buono stato di comunicazione, con accesso a mezzo di rampa esterna da via Vincenzo Monti. Lo stesso è collegato con la casa mediante una porta di comunicazione interna attraverso il cucinino e attraverso una piccola porta si accede nella parte retrostante l'abitazione. Gli infissi sono del tipo di alluminio semplice di colore verde. Le pareti sono totalmente intonacate e il pavimento è in gres porcellanato. Presenta solo in alcune parti piccoli problemi di umidità di risalita evidenti vicino al portone di ingresso.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage singolo	27,26	x	100 %	=	27,26
Totale:	27,26				27,26



pianta catastale



stato dei luoghi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come esposto nel paragrafo precedente, per il garage l'indagine di mercato e la comparazione con il mercato locale garage ha portato, sulla base degli elementi di comparazione presi in esame ed omogeneizzati, ad ottenere un valore unitario medio pari a 560,00 €/mq.

Quest'ultimo risulta un valore più che attendibile, in quanto coerente con le ricerche effettuate a mezzo dei borsini immobiliari e delle interviste ai tecnici di settore.

Tanto premesso il più probabile valore di stima dell'unità deposito, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad €/mq 670,00 e la superficie commerciale totale di 27,26 mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	27,26	x	670,00	=	18.264,20
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 18.264,20
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 18.264,20
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo avere effettuato il calcolo della consistenza secondo quanto previsto dal "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", ed aver effettuato la descrizione dell'unità immobiliare di cui al presente lotto, si è proceduto con l'individuazione del criterio di stima più idoneo a determinare il valore commerciale del bene in oggetto, in aderenza ai criteri d'indagine e di valutazione indicati al punto R.4.4. delle Linee Guida dell'ABI, ispirati alla trasparenza e verificabilità delle assunzioni dei dati.

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senza dubbio ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita, pertanto, si è ritenuto corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato ordinario o normale di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima. Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativa, il quale, come noto, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. Esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima. Precisando che, tra le condizioni intrinseche o interne di un fabbricato, sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e

- di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;
2. Vi sia la possibilità di acquisire oggettivi elementi di conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita di immobili simili.
 3. Vi sia la possibilità di un confronto tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

A seguito dell'indagine effettuata nell'area di interesse è stato possibile constatare che sussistono tutte le condizioni di cui ai precedenti punti numerati, ed in particolare esistono, nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Verificata, dunque, la sussistenza di tutte le condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile di cui alla presente relazione di perizia.

Per la stima del più probabile valore di mercato del bene in esame si è fatto riferimento ai seguenti dati comparativi:

1. Quotazioni immobiliari dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

2. Quotazioni immobiliari nell'area interessata tratte da agenzie immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRINDISI, ufficio del registro di BRINDISI, conservatoria dei registri immobiliari di BRINDISI, ufficio tecnico di TORCHIAROLO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	193,57	0,00	129.691,90	129.691,90
B	box singolo	27,26	0,00	18.264,20	18.264,20
				147.956,10 €	147.956,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 146.156,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.156,10

data 13/02/2024

il tecnico incaricato
LUISA PARISI