



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 14/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CheBanca! S.p.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan Natali

CUSTODE:

Avv. Fabio Leoci

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Vitantonio Miccoli**

CF:MCCVNT64R28B180N

con studio in CISTERNINO (BR) BRINDISI n. 103

telefono: 0804115723

email: miccolivito@libero.it

PEC: vitantonio.miccoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SAN PIETRO VERNOTICO via Francesco S. Nitti 10, della superficie commerciale di **193,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al primo piano facente parte di un fabbricato a due piani ubicato nel Comune di San Pietro Vernotico (Br) formato da due unità abitative in zona semi -periferica. L'appartamento oggetto della presente esecuzione ha unico accesso da via Francesco Saverio Nitti n. 10 ed è composto da ingresso, soggiorno, pranzo, zona cottura due camere da letto, uno studio bagno e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 604 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Saverio Nitti n. 10, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Unità afferente edificate in sopraelevazione del 15/11/1991 Pratica n. BR0004604

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 2006.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>193,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 126.167,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 107.242,29</b>
Data della valutazione:	<b>20/07/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. il giorno del sopralluogo l'immobile era occupato dalla signora [REDACTED] in qualità di debitrice e dal c [REDACTED] o in qualità di debitore coniugi residenti nello stesso immobile ma separati legalmente per mezzo della sentenza n. 155/2022 pubblicata il 03/02/2022 RG n. 3443/2017 del Tribunale di Brindisi.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico la documentazione relativa al procedimento esecutivo n. 14/2023. Dopo aver esaminato la documentazione e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate "Sister" ha reperito tutta la documentazione catastale necessaria a completare la suddetta perizia: visura catastale, planimetria catastale, Visure ipotecarie. Il giorno 13 giugno 2023 ho richiesto al Comune di San Pietro Vernotico, le copie dei progetti.

##### **Inizio delle operazioni peritali**

Il sottoscritto CTU e l'avv. Fabio Leoci in qualità di custode giudiziario comunicavano l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 16.05.2023 alle ore 9.30, ai

la CheBanca! Spa (creditore).

#### **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 05/08/2011 a firma di Notaio Benedetto Petrachi ai nn. 77868/23668 di repertorio, registrata il 23/08/2011 a Brindisi ai nn. 6693/1T, iscritta il 23/08/2011 a Conservatoria Brindisi ai nn. 15765/2676, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05.08.2011.

Importo ipoteca: 195.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Appartamento sito in San Pietro Vernotico via Francesco Nitti n. 10 - Foglio di mappa 44 particella 604 sub 4 .

Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 €; taxa ipotecaria €35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compito.

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

pignoramento, stipulata il 26/01/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. 182 di repertorio, trascritta il 21/02/2023 a Brindisi ai nn. 3370/2782, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05.08.2011.

La formalità è riferita solamente a Appartamento sito in San Pietro Vernotico via Francesco Nitti n. 10 - Foglio di mappa 44 particella 604 sub 4 .

Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); € 35 per la taxa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di €294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il

professionista che svolgere il compiuto.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Gli allegati parte integrante della perizia sono:

- 1) Verbale;
- 2) n: 1 visure storiche degli immobili;
- 3) N. 1 planimetrie catastali depositati in Catasto;
- 4) Copia dell'atto di provenienza dell'immobile;
- 5) Copia dei titoli edilizi;
- 6) Elaborati grafici dello stato dei luoghi Tav 1-Tav 2;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Attestazione di invio perizia, pec al creditore procedente, e al debitore.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 05/08/2011 a firma di Notaio Benedetto Petrachi ai nn. 77867/23667 di repertorio, registrato il 23/08/2011 a Brindisi ai nn. 6692/IT, trascritto il 23/08/2011 a Conservatoria Brindisi ai nn. 11015/15764.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento sito in San Pietro Vernotico via Francesco Nitti n. 10 - Foglio di mappa 44 particella 604 sub 4

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 26/09/1989 fino al 05/08/2011)

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

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

Permesso di Costruire N. **76/07**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sanatoria di opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia n. 37/90 all'immobile uso abitazione sito al primo piano via Francesco Nitti , rilasciata il 04/07/2007 con il n. 6188 di protocollo, agibilità del 10/10/2008 con il n. 88/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato sito in San Pietro Vernotico via Francesco Nitti n. 10

riportato in Catasto al foglio di mappa 44 particella 604 sub 4

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

*PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Giunta Regionale n. 80 del 31.01.2008, l'immobile ricade in zona B2 Completamento Semintensivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende gli isolati dell'area urbana quasi completamente edificati con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: - residenze; - uffici privati e studi professionali; - associazioni sociali, culturali, religiose e politiche; - commercio al dettaglio ed artigianato di servizio; - ristoranti, bar ed attività ricreative. Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G.. E' vietata la conversione delle attuali superfici con destinazione residenziale ad altre destinazioni di tipo direzionale e commerciale, diverse da quelle indicate in precedenza. Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza. Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti Norme. Sono ammessi i seguenti interventi: 1) Le sostituzioni edilizie di singoli edifici ovvero demolizioni e ricostruzioni o risanamento igienico-edilizio, limitate al piano terra e primo piano per un'altezza massima non superiore a quella preesistente ed un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a quello preesistente e comunque non superiore a \*5 mc/mq. Rapporto massima altezza edifici e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5. La distanza del fabbricato dal ciglio stradale, trattandosi di casi in cui il tessuto viario, definito in ogni sua parte si identifica con un piano particolareggiato di fatto, dovrà essere uguale a quella esistente prima della demolizione e comunque in allineamento agli edifici limitrofi. E' consentito il rilascio della concessione singola. 2) Le sopraelevazioni limitate al solo secondo piano fuori terra con una superficie non superiore a quella coperta esistente al piano terra, con una altezza massima totale (piano terra e primo piano) non superiore a ml. 8,50 ed un indice di fabbricabilità fondiario non superiore di 5 mc/mq. Rapporto massima altezza edifici e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5. Si deve comunque tenere conto della altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decoroso livellamento delle altezze. E' consentito il rilascio della concessione singola. Le sopraelevazioni devono rispettare le stesse caratteristiche architettoniche e formali dei piani inferiori. 3) Le nuove costruzioni di singoli edifici, limitate al piano terra e primo piano, con un'altezza massima non superiore a mt 8,50 ed un indice di fabbricabilità non superiore \* Articolo conformato al punto f) della Del.G.R. 31.01.2008, n°80 a 5 mc/mq. Rapporto massima altezza nuovo edificio e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5. La tipologia dei nuovi edifici non dovrà essere in contrasto con gli edifici esistenti. Nei lotti liberi interclusi tra fabbricati esistenti la edificazione dovrà eseguirsi in linea con questi. Per la distanza tra pareti finestrate e non, la norma di cui al punto 2) dell'art. 9 del D.M. 2.4.68, n. 1444, andrà applicata solo compatibilmente con lo stato dei luoghi, costituito dalla viabilità esistente che si identifica con un piano particolareggiato di fatto. Pertanto essa potrà essere inferiore a mt 10, ma mai inferiore a mt 3 e varranno comunque le norme del Codice Civile. E' consentito il rilascio della concessione singola. 4) La sostituzione edilizia di gruppi di edifici e la edificazione che comporti oltre due piani fuori terra, limitata comunque a tre piani fuori terra, con una altezza massima non superiore a ml. 10,50, un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 5 mc/mq da realizzarsi comunque mediante lottizzazione convenzionata, con previsioni planovolumetriche, estesa ad una maglia urbana (nel rispetto del D.M. 2.4.68, n. 1444, e delle presenti norme) e comunque da approvarsi secondo la normativa vigente. In tale caso, la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt 10. E' vietato aggiungere all'altezza massima consentita piani arretrati, attici e simili. In tutti i tipi di intervento edilizio testé descritti dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 me di costruzione. Per i risvolti su strade più strette e consentito di risvoltare la maggiore altezza della facciata dell'edificio nelle strade laterali per una profondità massima di mt 10,00. Le chiostrine o pozzi di luce sono ammessi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, gabinetti, bagni, scale, corridoi e ripostigli, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, comprese le cucine, le stalle, i forni e le officine emananti esalazioni*

*nocive. Le dimensioni minime delle chiostrine non dovranno essere inferiori a quelle stabilite dal vigente Regolamento Edilizio ART. 48 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE B1 E B2 - SOPRAELEVAZIONI E DISTACCHI Nelle zone classificate nelle tavole di P.R.G. come B1 e B2, con i limiti di cui agli articoli precedenti, sono ammesse le sopraelevazioni di Piano terreno con realizzazione del solo primo piano. Il volume preesistente al piano terreno viene conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di mt. 3,20; in ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria riferito al totale non deve essere superiore a \*5mc./mq.. La superficie lorda della sopraelevazione deve essere contenuta entro il perimetro della superficie coperta del piano terreno. Tutte le destinazioni delle sopraelevazioni devono essere esclusivamente residenziali. L'altezza massima consentita è di mt. 8,50, nel rispetto del profilo medio dei fabbricati esistenti. E' consentita la costruzione lungo i confini di proprietà qualora il sottostante piano terreno risulti già costruito in aderenza ai fabbricati confinanti.*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla tavola allegata al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 76/07 del 04/07/2007 : Modifiche a finestre e porte, ampliamento bagno, realizzazione scala in ferro per accesso al piano terrazza, copertura del pozzo luce, realizzazione di un vano tecnico al piano terrazza. Le difformità realizzate sono: 1. Chiusura finestra prospetto nord K; 2. Apertura porta tra la sala da pranzo e K; 3. Chiusura porta tra la sala da pranzo e K; 4. Chiusura parziale vano finestra pranzo; 5. Chiusura parziale vano porta soggiorno; 6. Apertura porta tra la sala da pranzo e chiostrina; 7. Realizzazione scala in ferro; 8. Ampliamento bagno; 9. Ampliamento vano porta tra soggiorno e pranzo; 10. Chiusura porta tra camera da letto e corridoio; 11. Apertura porta tra camera da letto e ingresso; 12. Chiusura tetto chiostrina; 13. Realizzazione vano non abitabile al piano secondo; 14. Destinazione d'uso dello studio. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità di cui ai punti 1-2-3-4-5-7-9-10-11 della tavola 02 sono sanabili presentando al Comune di San Pietro Vernotico una Scia in sanatoria ai sensi dell' art. 37 del DPR 380/01 perchè trattasi di modifiche interne e modifiche del prospetto Nord (aperture e chiusure finestre). La difformità di cui al punto 6 apertura vano porta tra la sala da pranzo e pozzo luce, deve essere ripristinata al PdC n. 76/07 perchè art. 62 del Regolamento Edilizio non permette l'accesso di vani abitabili. La difformità di cui al punto 8 ampliamento bagno non si può sanare perchè il volume realizzato supera il volume realizzabile. La difformità di cui al punto 12 deve essere ripristinato al PdC n. 76/07 perchè un pozzo luce o chiostrina deve essere senza copertura. La difformità di cui al punto 13, realizzazione vano tecnico non abitabile si può sanare con un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, visto le piccole dimensioni e l'altezza pari a mt 2.35. La destinazione d'uso dello studio deve diventare ripostiglio, ai sensi dell'art. 62 Regolamento Edilizio.

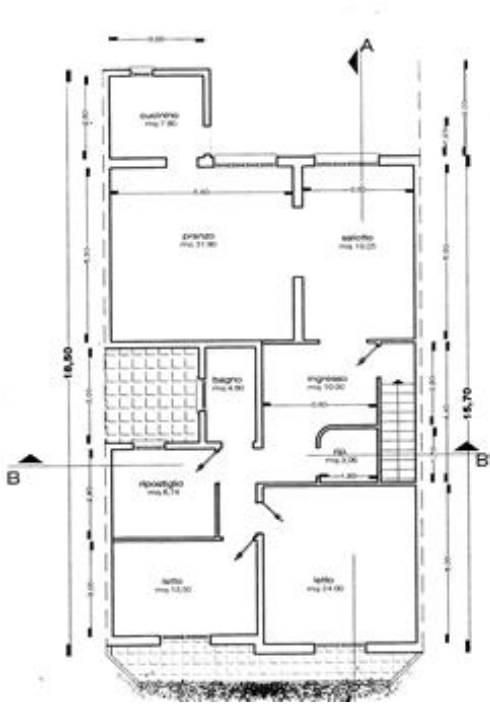
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

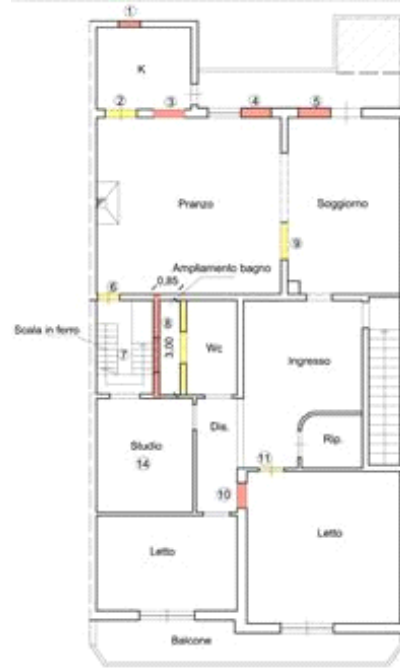
- Scia in Sanatoria art 37 del DPR 380/01 onorario tecnico e diritti di segreteria e oblazione: €2.120,00
- Permesso di Costruire in Sanatoria art. 36 del DPR 380/01 onorario e diritti di segreteria escluso gli oneri di costruzione : €2.156,00
- Demolizione tetto pozzo luce : €1.000,00
- Demolizione ampliamento bagno : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento sito al primo piano riportato in Catasto al foglio di mappa 44 particella 604 sub 4



*Pianta Deposita in Comune*



**Piano Primo**



Piano Secondo

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria presentata in data 15/11/1991 presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi risulta non conforme con lo stato dei luoghi, non sono stati riportati i vani porta e finestre esatti ed il vano tecnico del secondo piano. (normativa di riferimento: Legge n. 1249 del 11.08.1939 )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dopo l'approvazione da parte del Comune di San Pietro Vernotico della Scia in Sanatoria e del Permesso di Costruire in Sanatoria, si può aggiornare la planimetria catastale affinché sia conforme alla realtà.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Docfa onorario Tecnico + spese: €850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese





*Planimetria catastale in atti*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale approvato con delibere di G.R. n° 80 del 31.01.2008- Zona Urbanistica Zona B2 Completamento Semintensivo .)

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di San Pietro Vernotico in data 10.10.2008 deve essere aggiornato in quanto le opere non risultano eseguite in

conformità dell'ultimo titolo edilizio approvato (PdC n. 76/07) (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dopo l'approvazione da parte del Comune della Scia in sanatoria e del Permesso di Costruire in Sanatoria, dopo l'aggiornamento della planimetria catastale si può presentare la pratica di Segnalazione Certificata per L'Agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR n. 380 del 06.06.2001

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario e spese di segreteria: €878,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento dito in via Francesco Saverio Nitti 10, riportato al foglio di mappa 44 mappale 604 sub 4

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

L'impianto elettrico è stato oggetto di manutenzione nell'anno 2008, ed una ditta iscritta alla Camera di C.I.A.A. di Lecce ha rilasciato una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte in data 26.02.2008, depositata presso il Comune di San Pietro Vernotico allegata alla pratica di Agibilità



Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

L'impianto idrico e fognario sono stati oggetto di manutenzione nell'anno 2008, ed una ditta iscritta alla Camera di C.I.A.A. di Lecce ha rilasciato una dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte in data 05.02.2008, depositata presso il Comune di San Pietro Vernotico allegata alla pratica di Agibilità

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA FRANCESCO S. NITTI 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN PIETRO VERNOTICO via Francesco S. Nitti 10, della superficie commerciale di **193,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al primo piano facente parte di un fabbricato a due piani ubicato nel Comune di San Pietro Vernotico (Br) formato da due unità abitative in zona semi -periferica. L'appartamento oggetto della presente esecuzione ha unico accesso da via Francesco Saverio Nitti n. 10 ed è composto da ingresso, soggiorno, pranzo, zona cottura due camere da letto, uno studio bagno e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

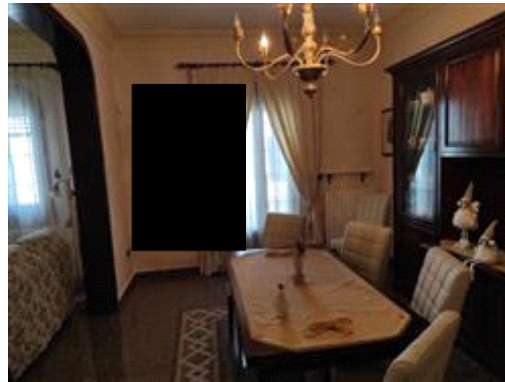
- foglio 44 particella 604 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Saverio Nitti n. 10, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Unità afferente edificate in sopraelevazione del 15/11/1991 Pratica n. BR0004604

Coerenze: Al piano terra con beni di Melli Anna, ad Ovest con beni di Piccinno Carmela, Giuseppe e Rosalina, a sud con la strada comunale denominata Francesco Saverio Nitti e Est con beni di Galati Giovanni.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 2006.



*Vano scala*



*Soggiorno*



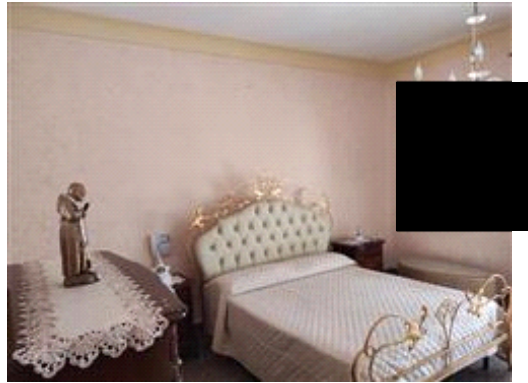
*Sala da pranzo*



*K*



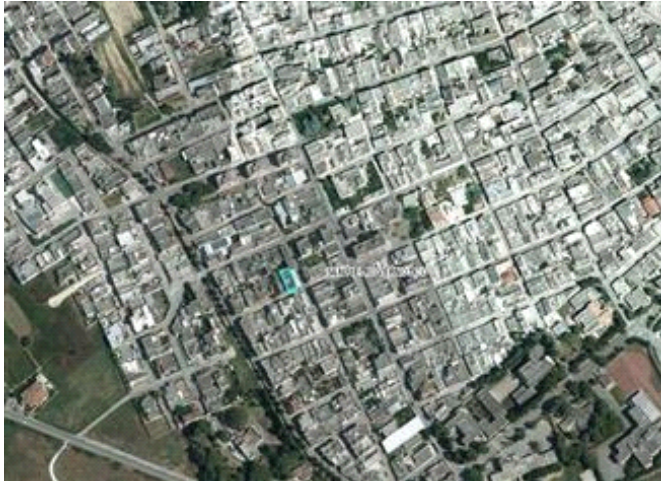
Bagno



Camera da letto

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi, Lecce). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Prospetto Principale

#### SERVIZI

- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore

- buono ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

- superstrada distante 1 Km
- aeroporto distante 28 Km

- ottimo ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆



due camere da letto comunicano con l'esterno con delle porte finestre che permettono l'accesso al balcone che si affaccia sulla strada comunale Francesco S. Nitti. La camera da letto singolo presenta delle macchie di umidità sul soffitto, dovuti sicuramente da infiltrazione d'acqua dal lastrico solare.

Il bagno è rivestito con ceramica di colore chiaro sino ad un'altezza di circa 2.20 ed è arredato con: vaso, bidet, lavandino e una ampia vasca da bagno angolare, completi di rubinetteria funzionante, l'acqua sanitaria viene riscaldata da una caldaia alimentata a metano ubicata al piano terrazza. La finestra del bagno è in legno e si affaccia su un pozzo luce.

La facciata principale è intonacata e tinteggiata di colore rosa. Il pavimento interno è rivestito con mattoni e relativo battiscopa. Le pareti interne della zona notte e della zona giorno sono intonacate con intonaco civile e tinteggiate di colore chiaro, tutte le stanze sono decorate con cornici di gesso all'altezza del soffitto. Gli infissi esterni sono in legno e con persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia collegato alla rete pubblica, di impianto idrico collegato alla rete pubblica (Acquedotto Pugliese), di impianto fognario collegato alla rete comunale. Nell'immobile è presente l'impianto di riscaldamento con radiatori di ghisa in tutte le stanze (solo nella camera da letto matrimoniale è presente un termoconvettore) collegato ad una caldaia murale alimentata a gas metano posta nel vano tecnico. Nella sala da pranzo è stato installato un condizionatore con unità esterna sul terrazzo. La struttura portante è stata realizzata in muratura, mentre la copertura in cls formata da travetti e pignatte. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è buono, gli impianti sono funzionanti ed efficienti, sono state reperite le certificazioni degli impianti depositati al Comune.

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura

nella media

*solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

al di sopra della media

*scale interne:* a rampa unica realizzate in marmo

buono

*balconi:* costruiti in cemento armato

buono

Degli Impianti:

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in collegato alla rete pubblica, la rete di distribuzione è realizzata in Acquedotto Pugliese conformità: conforme. Dichiarazione di Conformità dell'impianto a regola d'arte del 05.02.2008

buono

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V-380V conformità: conforme. Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte del 26.02.2008 L'impianto elettrico è dotato di salvavita, le prese sono conformi alle direttive dell'Unione Europea, sono state installate le luci di emergenza.

buono

*citofonico:* video conformità: conforme

buono

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in alluminio

buono

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento

buono

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno

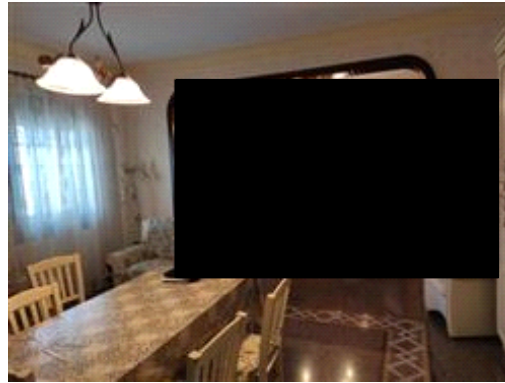
buono

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in alluminio

buono



Ingresso



Sala da pranzo



Pozzo Luce



Vano tecnico lastrico solare



Balcone

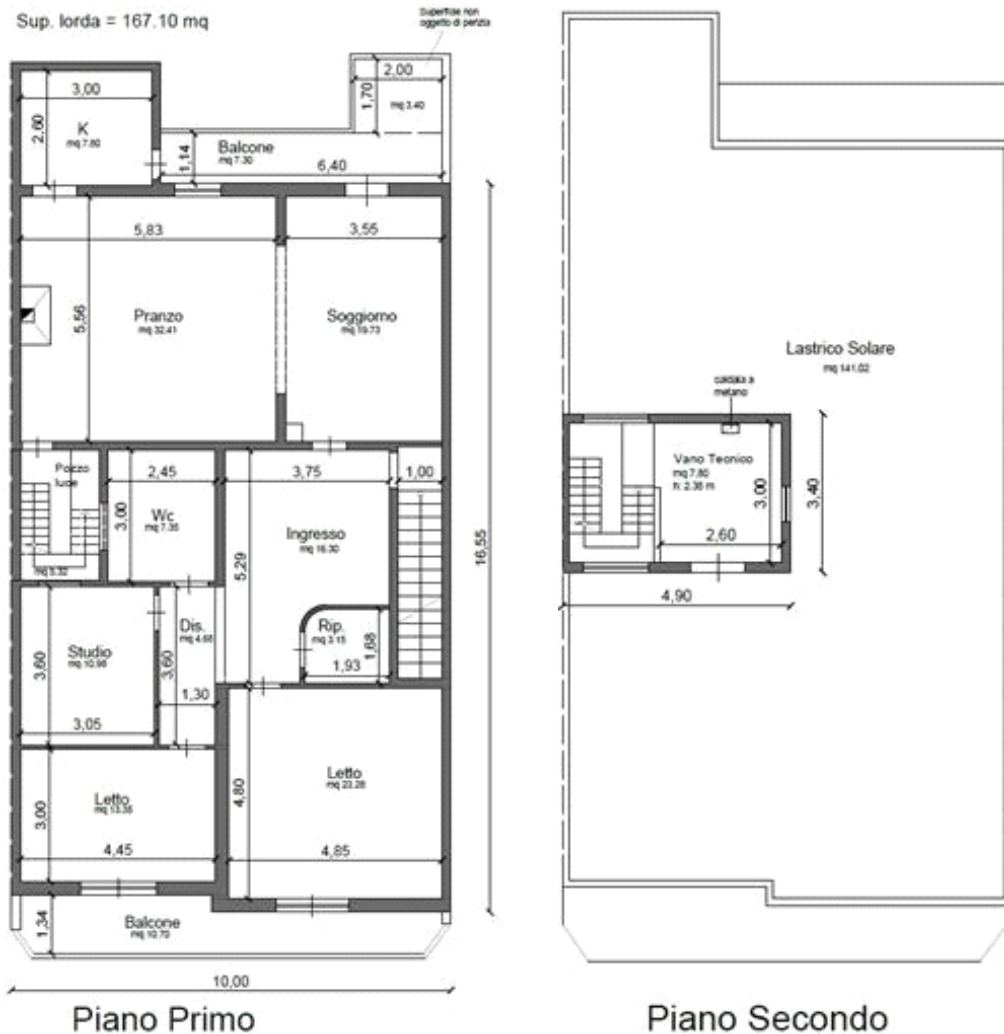
CONSISTENZA:

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	167,10	x	100 %	=	167,10
Vano Tecnico	10,20	x	50 %	=	5,10
Balconi e terrazza i primi 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50

Balconi e terrazza quota eccedente 25 mq	134,02	x	10 %	=	13,40
<b>Totale:</b>	<b>336,32</b>				<b>193,10</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare RE/MAX San Pietro Vernotico

Descrizione: Appartamento al primo piano

Indirizzo: via Palma



Superfici principali e secondarie: 95  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 89.000,00 pari a 936,84 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: casa.it San Pietro Vernotico  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: via Palma  
Superfici principali e secondarie: 181  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 115.000,00 pari a 635,36 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: FinoImmptabile Servizi Immobiliari - San Pietro Vernotico  
Descrizione: Appartamento al primo piano  
Indirizzo: via Lecce  
Superfici principali e secondarie: 230  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 130.000,00 pari a 565,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (16/07/2023)  
Valore minimo: 630,00  
Valore massimo: 790,00

Note: Anno 2022 semestre 2- fascia/zona centrale tipologia di tipo economico stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetica comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione, Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'gli attuali stati manutentivo, conservativo, le finiture e le dotazioni impiantistiche, la consistenza e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e i dati metrici. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona in merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di copravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto sopra riportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per immobile in oggetto sia quantificabile in €700,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 193,10 x 700,00 = **135.171,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 135.171,40**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 135.171,40**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'immobile è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel: Ricerca on-line delle quotazioni dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al 2 semestre 2022, riguardanti immobili nella stessa zona.

Ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti immobili simili al cespite da stimare per tipo, caratteristiche costruttive e di posizione, più o meno simili a quello de quo. I valori di riferimento sono stati ottenuti dallo scrivente considerando la vetustà, la finitura e lo stato di manutenzione di ogni singolo elemento compositivo dell'immobile. Gli elementi considerati sono dati dalle considerazioni generali dei fabbricati, dalle dotazioni degli stessi (servizi, finiture, infissi e interni, impianti).

Oltre le valutazioni di cui sopra, sono da farsi alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione e la particolare commerciabilità dell'area. Il risultato della elaborazione delle aliquote sono state alla fine confrontate con le quotazioni OMI indicate nelle "Istruzioni allo stimatore" per verificarne la congruità. Le fonti di informazioni consultate sono: Catasto di Brindisi, Ufficio Tecnico di San Pietro Vernotico, Agenzie immobiliari e studi tecnici di San Pietro Vernotico Osservatorio di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di San Pietro Vernotico, agenzie: San Pietro Vernotico, osservatori del mercato immobiliare Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio 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	193,10	0,00	135.171,40	135.171,40
				<b>135.171,40 €</b>	<b>135.171,40 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€ 9.004,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **126.167,40**

**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: € **18.925,11**

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: € **107.242,29**

data 20/07/2023

il tecnico incaricato  
Vitantonio Miccoli