



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA

FRANCAVILLA FONTANA

DEBITORE

FRANCAVILLA FONTANA

GIUDICE

Dott. Natali Antonio Ivan


CUSTODE

Avv. Mariarita Armenio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Tiziana Piro

CF:PRITZN76L71F152N

con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) via San Francesco D'Assisi, 49

telefono: 348556108

email: dotiping@gmail.com

PEC: piro.tiziana@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a BRINDISI Via Palermo 4, quartiere Casale, della superficie commerciale di 100,40 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

L'Abitazione in oggetto fa parte di un Corpo di Fabbrica sito in zona Casale a Brindisi che risulta tranquilla e ben servita. Il Corpo di Fabbrica è costituito da 4 piani fuori terra; al Piano Terra vi sono i Garages ed ai piani superiori gli appartamenti in numero di 3 per piano per un totale di 9 Abitazioni. Esso, inoltre, è delimitato, quasi interamente, da recinzione. Tale Corpo di Fabbrica si trova all'incrocio di due strade: via Palermo e via Primo Longobardo. Nel complesso ci sono 2 Cancelli per accessi pedonali, quello principale su via Palermo n. 4 e quello secondario sulla curva di via Palermo e n. 6 Cancelli carrabili di cui uno su via Palermo n. 4 e i restanti 5 su via Primo Longobardo. In corrispondenza del Prospetto principale su via Palermo n. 4 vi è un Cortile condominiale con la pavimentazione sconnessa probabilmente a causa del pino ivi esistente. Da via Primo Longobardo, in corrispondenza di ciascun cancello carrabile e di ciascun Garage vi è un'area di pertinenza che non è fisicamente delimitata e che nel complesso dà l'idea di un'area comune. Il Corpo di Fabbrica non è dotato di ascensore.

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

- foglio 31 particella 227 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: Via Palermo, 4, piano: 2, intestato a **PIRO TIZIANA**, derivante da Atto di Compravendita rogato dal Notaio **PIRO TIZIANA** in data **09/10/2015**.

Coerenze: L'Abitazione confina a Nord con Vano Scala, a Est con vista su Cortile secondario su Via Palermo in curva, a Sud con vista su Via Palermo e ad Ovest con vista sul Cortile di accesso.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

B box singolo a BRINDISI Via Palermo 4, quartiere Casale, della superficie commerciale di 30,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

A compendio dell'Abitazione vi è il Box con accesso dal terzo Cancelli Carrabile di Via Primo Longobardo. Antistante al Box vi è un'area di pertinenza che non è delimitata da recinzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 6, ha un'altezza interna di circa 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 227 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 84,29 Euro, indirizzo catastale: Via Primo Longobardo, piano: Piano Terra, intestato a **PIRO TIZIANA**, derivante da Atto di Compravendita rogato dal Notaio **PIRO TIZIANA** data 09/10/2015.

Coerenze: Il Box confina a nord con Area Pertinenziale prospiciente Via Primo Longobardo, ad Est con Box di altra proprietà, a Sud con Area condominiale e ad Ovest con Box di altra proprietà.



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 130,40 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: | €. 98.552,80 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 93.625,16 |
| Data della valutazione: | 08/05/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si fa presente che unitamente al Custode nominato si è deciso di chiedere l'Autorizzazione all'accesso forzoso al Compendio pignorato in ragione della reiterata irreperibilità dell'esecutato.

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 04/10/2016 a firma di Notaio [redacted] ai nn. [redacted] di repertorio, iscritta il 10/10/2016 a Brindisi ai nn. [redacted], a favore di CREDITORE IPOTECARIO [redacted], contro DEBITORE IPOTECARIO [redacted], derivante da Atto di mutuo rogato dal Notaio [redacted].

Importo ipoteca: 180.000€.

Importo capitale: 120.000€.

Durata ipoteca: 25 anni



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/04/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brindisi ai nn. Repertorio n. [redacted] di repertorio, trascritta il [redacted] a Brindisi ai nn. [redacted], a favore di [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted], contro [redacted], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La formalità è riferita solamente a ad Abitazione Foglio 31 P.IIa 227 Sub. 15 Ctg A3 - Consistenza 5,5 vani e Autorimessa Foglio 31 P.IIa 227 Sub. 3 Ctg C6 - Consistenza 24 mq.

*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: | €. 660,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 4.414,21 |
| Millesimi condominiali: | 103,801 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di Atto Notarile Pubblico di Compravendita (dal 01/10/201 [redacted]), con atto stipulato il 01/10/20 [redacted] a firma di Notaio [redacted] ai nn. [redacted] di repertorio, trascritto il [redacted] a Brindisi ai nn. [redacted]. Il titolo è riferito solamente a ad Abitazione Foglio 31 P.IIa 227 Sub. 15 Ctg A3 - Consistenza 5,5 vani e Autorimessa Foglio 31 P.IIa 227 Sub. 3 Ctg C6 - Consistenza 24 mq.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 500/1000, in forza di Atto di Compravendita (dal 01/06/1979 fino al 22/10/2000), con atto stipulato il 01/06/1979 a firma di Notaio Dott. [redacted], trascritto il [redacted] ai nn. [redacted].

Il titolo è riferito solamente a ad Abitazione Foglio 31 P.IIa 227 Sub. 15 Ctg A3 - Consistenza 5,5 vani e Autorimessa Foglio 31 P.IIa 227 Sub. 3 Ctg C6 - Consistenza 24 mq..

Il Sig. [redacted] nato il [redacted] (Br) C.F.: [redacted] unitamente alla coniuge Sig.ra [redacted] nata il [redacted] a [redacted] C.F.: [redacted], in comunione dei beni hanno acquistato da Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Brindisi.

[redacted] per la quota di 500/1000, in forza di Atto di Compravendita (dal 01/06/1979 fino al 22/10/2000), con atto stipulato il 01/06/1979 a firma di Notaio Dott. [redacted], trascritto il [redacted] ai nn. [redacted].

Il titolo è riferito solamente a ad Abitazione Foglio 31 P.IIa 227 Sub. 15 Ctg A3 - Consistenza 5,5 vani e Autorimessa Foglio 31 P.IIa 227 Sub. 3 Ctg C6 - Consistenza 24 mq..

La Sig.ra [redacted] nata il [redacted] a Brindisi [redacted] unitamente al



coniuge Sig. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] (Br) C.F.: [redacted], in comunione dei beni hanno acquistato da [redacted]

[redacted] per la quota di 1/9, in forza di Denuncia di Successione di [redacted] nata il [redacted] a Brindisi C.F.: [redacted] (dal 22/10/2000 fino al 04/10/2016), con atto stipulato il [redacted] a firma di Ufficio del Registro di Brindisi ai nn. [redacted] di repertorio, trascritto [redacted] a Brindisi ai nn. [redacted].

Il titolo è riferito solamente a ad Abitazione Foglio 31 P.Illa 227 Sub. 15 Ctg A3 - Consistenza 5,5 vani e Autorimessa Foglio 31 P.Illa 227 Sub. 3 Ctg C6 - Consistenza 24 mq..

La Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] ha ereditato la quota di 1/9 dalla [redacted] unitamente a [redacted] nato il [redacted] a [redacted] C.F.: [redacted], a [redacted] nato il [redacted] a [redacted] C.F.: [redacted] e [redacted] nato il [redacted] a [redacted] C.F.: [redacted]. Risulta Accettazione Tacita di Eredità trascritta in data [redacted] ai nn. [redacted] a favore di [redacted] e a carico di [redacted].

[redacted] per la quota di 8/9, in forza di Atto Notarile Pubblico di Compravendita (dal 31/10/2006 fino al 04/10/2016), con atto stipulato il [redacted] a firma di Notaio [redacted] ai nn. [redacted] di repertorio, trascritto il [redacted] Brindisi ai nn. [redacted].

Il titolo è riferito solamente a ad Abitazione Foglio 31 P.Illa 227 Sub. 15 Ctg A3 - Consistenza 5,5 vani e Autorimessa Foglio 31 P.Illa 227 Sub. 3 Ctg C6 - Consistenza 24 mq..

La Sig.ra [redacted] a a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] ha acquistato la quota di 8/9 da [redacted] nato il [redacted] a [redacted] C.F.: [redacted], da [redacted] nato il [redacted] a [redacted] C.F.: [redacted] e [redacted] nato il [redacted] a [redacted] C.F.: [redacted].

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Ante 1967.

L'immobile è stato realizzato prima del 01.09.1967 per cui non sono presenti in atti titoli abilitativi edilizi. Si fa presente che il 18 novembre 2022 è stata trasmessa al Comune di Brindisi una Pratica Cilas Superbonus 110 per LAVORI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI UN CONDOMINIO COMPOSTO DA N.9 UNITÀ IMMOBILIARI SITO A BRINDISI IN VIA PALERMO, CIVICO 4 che è stata acclarata con PRATICA N. 123791/2022 CILA-S. A tale pratica, però, nonostante Notifica Preliminare trasmessa all'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Brindisi in data 21 novembre 2022 e n. 10727/2022 non è stato dato seguito e i lavori non sono mai iniziati.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del. CC n. 8 del 14.02.2023 è stato adottato il Documento Programmatico Preliminare al Piano Urbanistico Generale, l'immobile ricade in zona L'immobile in questione ricade in una zona che l'attuale PRG del Comune di Brindisi tipizza come "di completamento B3". Risultano presenti vincoli interessati dal PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) della Regione Puglia. La Palazzina in cui ricade l'Abitazione in oggetto, difatti, risulta essere all'interno di due aree di rispetto, ovvero: • Area di rispetto - Territori costieri, art. 142, comma 1, lett. a) del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio;



- Area di rispetto delle componenti culturali insediative – siti storico – culturali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Legge n. 122 del 30 luglio 2010)
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati sottoposti all'attenzione del C.T.U. certificati di adeguamento dell'impianto alla normativa vigente (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento dell'Impianto Elettrico per rilascio Certificazioni:: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

BENI IN BRINDISI VIA PALERMO 4, QUARTIERE CASALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BRINDISI Via Palermo 4, quartiere Casale, della superficie commerciale di **100,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

L'Abitazione in oggetto fa parte di un Corpo di Fabbrica sito in zona Casale a Brindisi che risulta tranquilla e ben servita. Il Corpo di Fabbrica è costituito da 4 piani fuori terra; al Piano Terra vi sono i Garages ed ai piani superiori gli appartamenti in numero di 3 per piano per un totale di 9 Abitazioni. Esso, inoltre, è delimitato, quasi interamente, da recinzione. Tale Corpo di Fabbrica si trova



all'incrocio di due strade: via Palermo e via Primo Longobardo. Nel complesso ci sono 2 Cancelli per accessi pedonali, quello principale su via Palermo n. 4 e quello secondario sulla curva di via Palermo e n. 6 Cancelli carrabili di cui uno su via Palermo n. 4 e i restanti 5 su via Primo Longobardo. In corrispondenza del Prospetto principale su via Palermo n. 4 vi è un Cortile condominiale con la pavimentazione sconnessa probabilmente a causa del pino ivi esistente. Da via Primo Longobardo, in corrispondenza di ciascun cancello carrabile e di ciascun Garage vi è un'area di pertinenza che non è fisicamente delimitata e che nel complesso dà l'idea di un'area comune. Il Corpo di Fabbrica non è dotato di ascensore.

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

- foglio 31 particella 227 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: Via Palermo, 4, piano: 2, intestato a *[redacted]*, derivante da Atto di Compravendita rogato dal Notaio *[redacted]* in data *[redacted]*

Coerenze: L'Abitazione confina a Nord con Vano Scala, a Est con vista su Cortile secondario su Via Palermo in curva, a Sud con vista su Via Palermo e ad Ovest con vista sul Cortile di accesso.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



Prospetto principale su via Palermo n. 4



Prospetto sull'incrocio tra via Palermo e via Primo Longobardo



Prospetto su via Primo Longobardo



Accessi pedonale e carrabile da via Palermo n 4





Accesso secondario da via Palermo in curva



Accessi carrabili in numero di 5 su via Primo Longobardo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-----|------|
| centro sportivo | ☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| negozi al dettaglio | ☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| scuola elementare | ☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| polizia | ☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| palestra | ☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| scuola media inferiore | ☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| scuola media superiore | ☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| farmacie | ☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| palazzetto dello sport | ☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| verde attrezzato | ☆☆☆ | ☆☆☆☆ |

COLLEGAMENTI

| | |
|---------|------|
| autobus | ☆☆☆☆ |
|---------|------|

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Abitazione pignorata è ubicata al Secondo Piano del Corpo di Fabbrica di via Palermo n. 4 ed ha affaccio sull'intera via Palermo tramite balcone. Nonostante il Corpo di Fabbrica nel complesso dia l'idea di un immobile in stato di trascuratezza, l'Abitazione, di contro, si presenta in buono stato di conservazione senza vistosi segni di umidità o condensa. Esso si presenta anche molto luminoso ed ha una distribuzione planimetrica razionale ed ottimale con una ideale suddivisione tra zona giorno e zona notte. Entrando, infatti, dalla porta sul pianerottolo si accede ad un disimpegno a sinistra del



quale vi è la Cucina con annesso Cucinino prospicienti sulla curva di via Palermo. Di fronte al disimpegno di ingresso, invece, sul lato sinistro vi è il corridoio di distribuzione che porta al Bagno in fondo ad esso ed alle due Camere da Letto con affaccio sulla curva di via Palermo e sulla destra al Soggiorno con annesso Balcone con vista sulla via principale ed, alzando lo sguardo, con una bellissima vista mare.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in laminato

★ ★ ★

★ ★ ★

infissi interni: di vecchia fattura, munite di avvolgibili

★ ★ ★



Disimpegno di Ingresso



Cucina a sinistra del Disimpegno



Corridoio frontista il Disimpegno



Soggiorno frontista il Disimpegno



Balcone del Soggiorno



Vista panoramica dal Balcone

CLASSE ENERGETICA:



[121,9740 KWh/m²/anno]

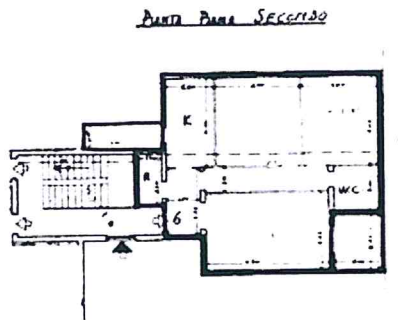
CONSISTENZA:

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



ImmobiliariCriterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Abitazione | 98,00 | x | 100 % | = | 98,00 |
| Balcone | 4,00 | x | 60 % | = | 2,40 |
| Totale: | 102,00 | | | | 100,40 |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*Data contratto/rilevazione: *03/05/2024*Fonte di informazione: *OMI*Descrizione: *Abitazione di tipo economico*Indirizzo: *Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE CASALE Codice di zona: D2 Microzona catastale n.: 2*Superfici principali e secondarie: *100*

Superfici accessorie:

Prezzo: *130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq*

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*Data contratto/rilevazione: *30/04/2024*Fonte di informazione: *Idealista*Descrizione: *Quadrilocale al Piano Rialzato con n. 2 Bagni in Corpo di Fabbrica senza ascensore*Indirizzo: *via Giovanni Castromediano 7, Casale - Materdomini, Brindisi*Superfici principali e secondarie: *110*

Superfici accessorie:



Prezzo: 178.000,00 pari a 1.618,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2024

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Abitazione al Piano Rialzato in Corpo di Fabbrica senza ascensore con n. 2 bagni, taverna seminterrata di 90 mq e terrazzo di 200 mq

Indirizzo: Via Santa Maria del Casale

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie: 114

Prezzo: 190.000,00 pari a 848,21 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale con n. 1 Bagno al Piano Secondo di un Corpo di Fabbrica senza ascensore

Indirizzo: via Duca degli Abruzzi 26

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 980,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/05/2024

Fonte di informazione: Giusta Immobiliare

Descrizione: Abitazione al Piano Secondo (nello stesso Corpo di Fabbrica in cui è presente quello in oggetto) con n. 1 Bagno

Indirizzo: Via Palermo n. 4

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 1.112,07 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/11/2023

Fonte di informazione: Atto Notarile

Descrizione: Civile Abitazione al Piano Terra

Indirizzo: Via Giovanni Boldini

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 571,43 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 26/09/2023
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Civile Abitazione al Piano Terzo
 Indirizzo: Via Benvenuto Cellini
 Superfici principali e secondarie: 172
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 100.000,00 pari a 581,40 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 29/04/2024
 Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
 Descrizione: Abitazione di fascia media di qualità nella media Prezzo Minimo 564€/mq Prezzo medio 654€/mq Prezzo Massimo 743€/mq
 Indirizzo: Via Palermo
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 65.400,00 pari a 654,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente Immobiliare (29/04/2024)

Domanda: La domanda riguarda, nell'ultimo periodo, principalmente Abitazioni di piccola metratura ubicate nella Zona Centrale da ristrutturare o già ristrutturate.

Offerta: L'offerta riguarda, principalmente, Abitazioni Condominiali in zona Semi Periferica e Periferica.

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie dell'Abitazione è calcolata sulla base dello stato di fatto esistente. La valutazione tiene conto dei vari aspetti positivi intrinseci quali l'ariosità, la luminosità, la razionale distribuzione degli spazi e la vista panoramica dal balcone, di contro tiene in considerazione anche gli aspetti negativi legati agli infissi che, seppur in condizioni non particolarmente problematiche non garantiscono una buona tenuta termica, nonchè di quelli legati alla ubicazione al secondo piano senza ascensore all'interno del Corpo di Fabbrica che, pure, nel complesso risulta avere un aspetto trascurato. Per tutto quanto premesso la valutazione è prudenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,40 x 980,00 = 98.392,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|------------------------|-----------|
| Eventuali vizi occulti | -9.839,20 |



RIEPILOGO VALORI CORPO

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 88.552,80 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 88.552,80 |

BENI IN BRINDISI VIA PALERMO 4, QUARTIERE CASALE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BRINDISI Via Palermo 4, quartiere Casale, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

A compendio dell'Abitazione vi è il Box con accesso dal terzo Cancelli Carrabile di Via Primo Longobardo. Antistante al Box vi è un'area di pertinenza che non è delimitata da recinzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 6, ha un'altezza interna di circa 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 227 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 84.29 Euro, indirizzo catastale: Via Primo Longobardo, piano: Piano Terra, intestato a **PIRO TIZIANA**, derivante da Atto di Compravendita rogato dal Notaio **PIRO TIZIANA** in data **04/05/2019**

Coerenze: Il Box confina a nord con Area Pertinenziale prospiciente Via Primo Longobardo, ad Est con Box di altra proprietà, a Sud con Area condominiale e ad Ovest con Box di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

| | | |
|---------------------|-----|-----|
| centro sportivo | ☆☆☆ | ☆☆☆ |
| negozi al dettaglio | ☆☆☆ | ☆☆☆ |
| scuola elementare | ☆☆☆ | ☆☆☆ |
| polizia | ☆☆☆ | ☆☆☆ |



| | | |
|------------------------|-------|-------|
| palestra | ★ ★ ★ | ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | ★ ★ ★ | ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | ★ ★ ★ | ★ ★ ★ |
| farmacie | ★ ★ ★ | ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | ★ ★ ★ | ★ ★ ★ |
| verde attrezzato | ★ ★ ★ | ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | |
|---------|-------|
| autobus | ★ ★ ★ |
|---------|-------|

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Box fa parte del Corpo di Fabbrica in cui è inserita anche l'Abitazione e si trova al Piano Terra, esso ha un accesso carrabile tramite basculante dal Prospetto di Via Primo Longobardo ed anche un accesso interno dal Corridoio Condominiale. Il Box è un mono vano che necessita di un restyling. Si precisa che l'accesso dal Corridoio Condominiale avviene attraverso una porta in ferro che ha fatto realizzare l'esecutato dietro la quale vi è la porta uguale a quella degli altri Box.



Ingresso al Box dalla Basculante.



Vista Interna del Box.



Altra Vista del Box sull'uscita con le due porte.



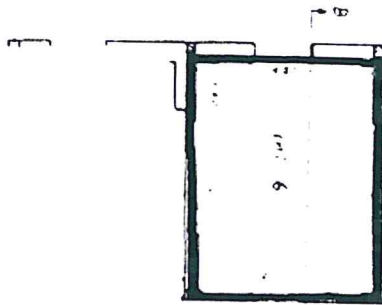
CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Box | 30,00 | x | 100 % | = | 30,00 |
| Totale: | 30,00 | | | | 30,00 |

Via Primo Longobardi



Planimetria Catastale Box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Box al Piano Terra
 Indirizzo: Via Isonzo n. 10
 Superfici principali e secondarie: 50
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 30.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Box al Piano Terra
 Indirizzo: Via Materdomini



Superfici principali e secondarie: 52
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/11/2023
Fonte di informazione: Notaio
Descrizione: Locale Garage al Piano Seminterrato
Indirizzo: Via Giovanni Boldini
Superfici principali e secondarie: 18
Superfici accessorie:
Prezzo: 10.000,00 pari a 555,56 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Box al Piano Terra
Indirizzo: Via Marco Valerio n. 41
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Immobiliare, it
Descrizione: Box al Piano Terra
Indirizzo: Via Risorgimento
Superfici principali e secondarie: 47
Superfici accessorie:
Prezzo: 54.600,00 pari a 1.161,70 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 26/09/2023
Fonte di informazione: Notaio
Descrizione: Box Auto a Piano Terra
Indirizzo: Via Benvenuto Cellini
Superfici principali e secondarie: 16
Superfici accessorie:
Prezzo: 10.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7



Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
 Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
 Descrizione: Box al Piano Terra Valore Minimo 354€/mq Valore Medio 400€/mq Valore Massimo 445€/mq
 Indirizzo: Casale
 Superfici principali e secondarie: 30
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 12.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente Immobiliare (06/05/2024)
 Domanda: Piccoli Box al Piano Interrato con quotazione di mercato bassa.
 Offerta: Locali Garage equiparabili a commerciali al Piano Terra.
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 8 mesi
 Valore minimo: 500,00
 Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE

La valutazione tiene conto del fatto che il Box è parte integrante del Compendio Immobiliare pignorato che presenta la criticità dell'ubicazione al Piano Secondo senza ascensore. Altresì la stima tiene conto di aspetti positivi quali l'ubicazione del Corpo di Fabbrica in zona caratterizzata da un contesto tranquillo, ricco di servizi e ben collegato al resto della città e la presenza del Box stesso che di per sé è un valore aggiunto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 500,00 = 15.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|------------------------|-----------|
| Eventuali vizi occulti | -1.500,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|--------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 13.500,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 13.500,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Criterio di stima utilizzato è quello cosiddetto di Comparazione diretta. La valutazione è fortemente prudentiale perchè tiene in considerazione sia il particolare periodo storico ed il contestuale rallentamento del Mercato Immobiliare con opportuni aggiustamenti in considerazione delle particolarità intrinseche dei beni pignorati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare



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 | 100,40 | 0,00 | 88.552,80 | 88.552,80 |
| B | box singolo | 30,00 | 0,00 | 13.500,00 | 13.500,00 |
| | | | | 102.052,80 € | 102.052,80 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.552,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 4.927,64**

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: **€. 93.625,16**

data 08/05/2024

il tecnico incaricato
Ing. Tiziana Piro

