



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 82/2023



DEBITORE:

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

GIUDICE:

Natali Antonio Ivan

CUSTODE:

Avv. Trisolini Giovanni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

INTEGRAZIONE del 25/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Fabio Gervasi**

CF:GRVFBA69M26B180M

con studio in BRINDISI (BR) VIA CAPPUCCINI, 170

telefono: 3382289397

email: fabiogervasi@tin.it

PEC: gervasifabio@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Luigi Rizzo angolo Viale Indipendenza 30, della superficie commerciale di **171,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Corpo A del LOTTO 1 è costituito da un appartamento, sito al piano terra, con cortile esterno pertinenziale parzialmente coperto, ubicato in Mesagne, cittadina nel Salento settentrionale, lungo la Via Appia Antica a circa 14 Km. ad Ovest del capoluogo provinciale di Brindisi, precisamente alla Via Luigi Rizzo angolo Viale Indipendenza. Per giungere al bene esecutato, bisogna percorrere Via Brindisi fino a raggiungere Viale Indipendenza e percorrere quest'ultima fino all'incrocio con Via L. Rizzo. Su Via L. Rizzo al Civ. 30 troviamo l'accesso all'appartamento, costituito da un'ingresso-disimpegno ad L che serve un soggiorno, una cucina/pranzo con dispensa/cucinino, n.3 camere da letto ed un bagno. Dalla cucina pranzo si accede al cortile interno su cui insistono due vani adibiti riaspettivamente ed un piccolo bagno ed un ripostiglio. L'impianto dell'unità residenziale è pressoché di forma rettangolare e si sviluppa da Nord verso Sud. L'appartamento ha buone finiture ed è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 30, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 764 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 694,12 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Rizzo civ. 30, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 28/05/2013 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: A Nord con strada comunale Via L. Rizzo, ad Est con strada Comunale Viale Indipendenza, a Sud con altra proprietà identificata catastalmente al Fg. – Part. – Sub. , ad Ovest con altra proprietà identificata catastalmente al Fg. – Part. – Sub. ;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

**B** **box doppio** a MESAGNE Via Luigi Rizzo angolo Viale Indipendenza 30, della superficie commerciale di **54,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il LOTTO n. 1 corpo B è costituito da un box, sito al piano terra, identificato al C.F.



del Comune di Mesagne (BR) al foglio 48, p.lla 764, sub. 2. Il bene è ubicato in Mesagne, cittadina ubicata nel Salento settentrionale, lungo la Via Appia Antica a circa 14 Km. ad Ovest del capoluogo provinciale di Brindisi, precisamente al Viale Indipendenza. Per giungere al bene esecutato, bisogna percorrere Via Brindisi fino a raggiungere Viale Indipendenza e percorrere quest'ultima fino all'incrocio con Via L. Rizzo. Su Viale Indipendenza troviamo l'accesso al box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.90. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 764 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 105,20 Euro, indirizzo catastale: Viale Indipendenza, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/08/2016 Pratica n. BR0059461 in atti dal 09/08/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14170.1/2016).

Coerenze: A Nord con strada comunale Via L. Rizzo, ad Est con strada Comunale Viale Indipendenza, a Sud con bene esecutato identificato catastalmente al Fg. 48 – Part. 764 – Sub. 2, ad Ovest con altra proprietà identificata catastalmente al Fg. – Part. – Sub.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>225,99 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>€. 152.546,26</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 127.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/04/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In sede di sopralluogo effettuato in data 16/02/2024, l'immobile era occupato dalla famiglia del debitore esecutato.

L'esecutato è in regime patrimoniale di separazione dei beni dal 1988.



## 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 legale Registro generale N. 9660 - Registro Particolare N. 1595 del 25/05/2009 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;

Ipoteca legale Registro generale N. 4542 - Registro particolare N. 886 del 12/03/2010 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;

Ipoteca legale Registro generale N. 8666 - Registro particolare N. 1039 del 31/05/2018 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;

Ipoteca legale Registro generale N. 4634 - Registro particolare N. 457 del 09/03/2023 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* contro. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

Atto di pignoramento Registro Generale N.4779 - Registro Particolare N. 4006 del 07/03/2024 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;

Atto di pignoramento Registro Generale N. 13004 - Registro Particolare N. 10656 del 06/07/2023 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato



il 22/01/1976, trascritto il 24/01/1976

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria N. C.E. N. **2521** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una casa ed un locale garage siti in Mesagne alla Via L. Rizzo ang. Viale Indipendenza, senza Concessione edilizia come da planimetria allegata in Sanatoria, presentata il 28/03/1986 con il n. 11128 di protocollo, rilasciata il 14/03/1989 con il n. 2521 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Concessione Edilizia N. C. E. N. **1497**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sostituzione dei solai nel garage da Eternit a trave e laterizi all'immobile sito in Viale Indipendenza, presentata il 12/02/1991, rilasciata il 07/03/1991 con il n. 1497 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 48/2020, l'immobile ricade in zona Omogenea B1 – Completamente edificata

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: cambio di funzione da ripostiglio a bagno del locale ubicato nel cortile; Box: Altezza del Box, di Mt. 0,40 rispetto all'altezza assentita (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Mesagne, di una CILA in Sanatoria per ripristino dello stato assentito.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di Segreteria - Cila in Sanatoria per demolizione opere abusive e modifiche interne: €50,00
- N. 3 Marca da bollo - Cila in Sanatoria per demolizione opere abusive: €48,00
- Art. 37 - DPR 380/01: €1.032,00
- Art. 37 DPR 380/01: €2.000,00
- Diritti di Segreteria per Calcoli Statici presso il Genio Civile: €90,00
- Diritti di Segreteria per Calcoli Statici presso il Comune: €20,00
- Collaudo Statico di Ingegnere abilitato per i lavori eseguiti in c.a.: €1.000,00
- Demolizione di solaio e trasporto in discarica autorizzata: €3.500,00

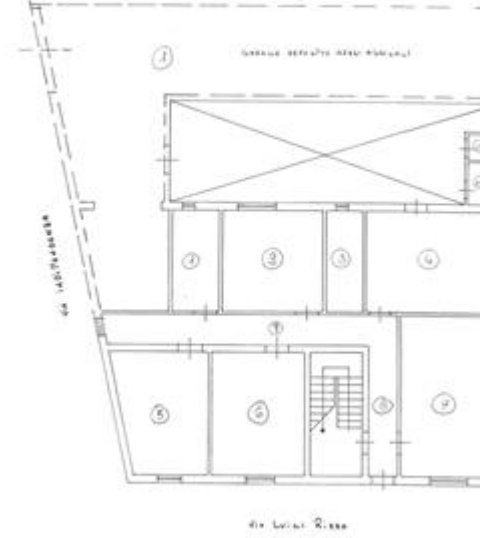


- Agibilità: €2.900,00
- Attestato di Prestazione Energetica: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 9 mesi



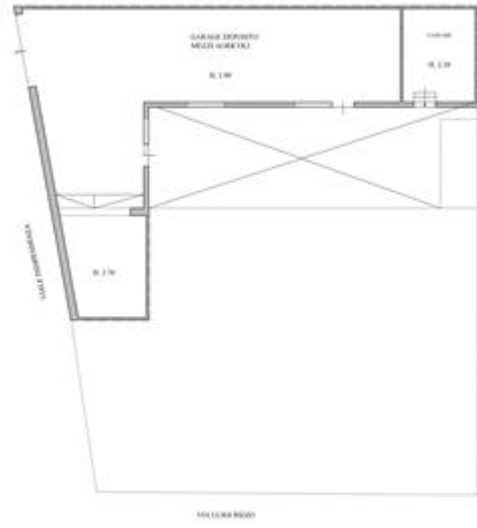
Stato di Fatto Appartamento



Progetto Autorizzato C.E in Sanatoria n. 2521/89

1	BAGNO	mq	4,50
2	LETTO	mq	11,00
3	SALOTTO	mq	10,00
4	CUCINA	mq	6,00
5	LETTO	mq	11,00
6	LETTO	mq	11,00
7	RIPOSTIGLIO	mq	3,00
8	CANTINA	mq	10,00
9	SCALE	mq	3,00
10	ALCANTARA	mq	2,00
11	ARMADIO	mq	2,00
12	ARMADIO	mq	2,00
13	ARMADIO	mq	2,00
14	ARMADIO	mq	2,00
15	ARMADIO	mq	2,00
16	ARMADIO	mq	2,00
17	ARMADIO	mq	2,00
18	ARMADIO	mq	2,00
19	ARMADIO	mq	2,00
20	ARMADIO	mq	2,00
21	ARMADIO	mq	2,00
22	ARMADIO	mq	2,00
23	ARMADIO	mq	2,00
24	ARMADIO	mq	2,00
25	ARMADIO	mq	2,00
26	ARMADIO	mq	2,00
27	ARMADIO	mq	2,00
28	ARMADIO	mq	2,00
29	ARMADIO	mq	2,00
30	ARMADIO	mq	2,00
31	ARMADIO	mq	2,00
32	ARMADIO	mq	2,00
33	ARMADIO	mq	2,00
34	ARMADIO	mq	2,00
35	ARMADIO	mq	2,00
36	ARMADIO	mq	2,00
37	ARMADIO	mq	2,00
38	ARMADIO	mq	2,00
39	ARMADIO	mq	2,00
40	ARMADIO	mq	2,00
41	ARMADIO	mq	2,00
42	ARMADIO	mq	2,00
43	ARMADIO	mq	2,00
44	ARMADIO	mq	2,00
45	ARMADIO	mq	2,00
46	ARMADIO	mq	2,00
47	ARMADIO	mq	2,00
48	ARMADIO	mq	2,00
49	ARMADIO	mq	2,00
50	ARMADIO	mq	2,00
51	ARMADIO	mq	2,00
52	ARMADIO	mq	2,00
53	ARMADIO	mq	2,00
54	ARMADIO	mq	2,00
55	ARMADIO	mq	2,00
56	ARMADIO	mq	2,00
57	ARMADIO	mq	2,00
58	ARMADIO	mq	2,00
59	ARMADIO	mq	2,00
60	ARMADIO	mq	2,00
61	ARMADIO	mq	2,00
62	ARMADIO	mq	2,00
63	ARMADIO	mq	2,00
64	ARMADIO	mq	2,00
65	ARMADIO	mq	2,00
66	ARMADIO	mq	2,00
67	ARMADIO	mq	2,00
68	ARMADIO	mq	2,00
69	ARMADIO	mq	2,00
70	ARMADIO	mq	2,00
71	ARMADIO	mq	2,00
72	ARMADIO	mq	2,00
73	ARMADIO	mq	2,00
74	ARMADIO	mq	2,00
75	ARMADIO	mq	2,00
76	ARMADIO	mq	2,00
77	ARMADIO	mq	2,00
78	ARMADIO	mq	2,00
79	ARMADIO	mq	2,00
80	ARMADIO	mq	2,00
81	ARMADIO	mq	2,00
82	ARMADIO	mq	2,00
83	ARMADIO	mq	2,00
84	ARMADIO	mq	2,00
85	ARMADIO	mq	2,00
86	ARMADIO	mq	2,00
87	ARMADIO	mq	2,00
88	ARMADIO	mq	2,00
89	ARMADIO	mq	2,00
90	ARMADIO	mq	2,00
91	ARMADIO	mq	2,00
92	ARMADIO	mq	2,00
93	ARMADIO	mq	2,00
94	ARMADIO	mq	2,00
95	ARMADIO	mq	2,00
96	ARMADIO	mq	2,00
97	ARMADIO	mq	2,00
98	ARMADIO	mq	2,00
99	ARMADIO	mq	2,00
100	ARMADIO	mq	2,00

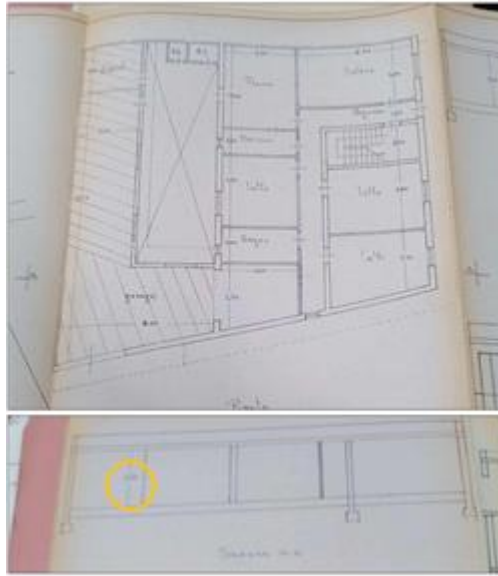
PROGETTO AUTORIZZATO C.E. IN SANATORIA N. 2521/89



Stato di Fatto Box

Legenda Progetto Autorizzato





Progetto Approvato C.E. 1497/91

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: la porta d'ingresso al vano soggiorno è situata nella parte opposta rispetto allo stato di fatto dell'appartamento; il ripostiglio ubicato nell'area cortile nello stato di fatto risulta essere un bagno, con un evidente cambio di funzione. Box: nello stato di fatto, è stato realizzato un tramezzo, creando un ripostiglio nella parte terminale con accesso dal cortile; un ulteriore accesso è stato realizzato a collegamento tra il box ed il cortile; infine, catastalmente l'altezza del locale è pari a mt. 3,50 mentre, nello stato di fatto, l'altezza media è di mt. 3,80, ossia: mt. 3,90 per l'intero box ad eccezione del vano laterale all'ingresso, di altezza pari a mt. 3,70.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La redazione del documento di aggiornamento catastale di tipo DOCFA al fine di restituirne il reale stato planimetrico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale Appartamento: €1.000,00
- Variazione Catastale Box: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Si fa presente che la pratica di variazione catastale dovrà essere presentata successivamente al ritiro del Permesso di Costruire in sanatoria delle opere assentite.

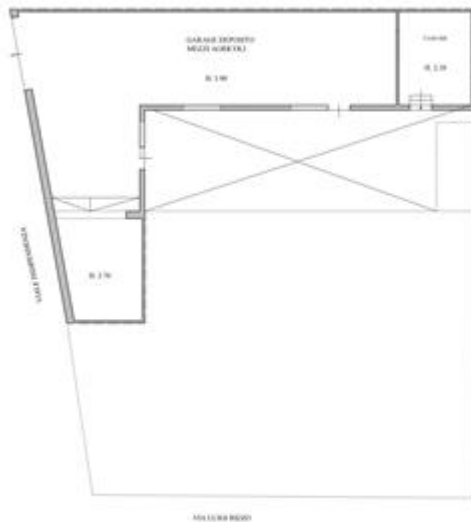




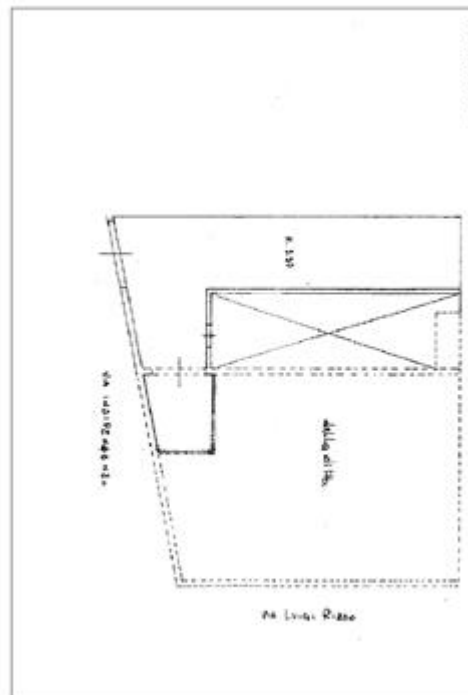
Stato di Fatto Appartamento



Planimetria Catastale Appartamento



Stato di Fatto Box



Planimetria Catastale Box

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi paragrafo 8.1

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Vedi Paragrafo 8.1





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

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MESAGNE VIA LUIGI RIZZO ANGOLO VIALE INDIPENDENZA 30

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Luigi Rizzo angolo Viale Indipendenza 30, della superficie commerciale di **171,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Corpo A del LOTTO 1 è costituito da un appartamento, sito al piano terra, con cortile esterno pertinenziale parzialmente coperto, ubicato in Mesagne, cittadina nel Salento settentrionale, lungo la Via Appia Antica a circa 14 Km. ad Ovest del capoluogo provinciale di Brindisi, precisamente alla Via Luigi Rizzo angolo Viale Indipendenza. Per giungere al bene esecutato, bisogna percorrere Via Brindisi fino a raggiungere Viale Indipendenza e percorrere quest'ultima fino all'incrocio con Via L. Rizzo. Su Via L. Rizzo al Civ. 30 troviamo l'accesso all'appartamento, costituito da un'ingresso-disimpegno ad L che serve un soggiorno, una cucina/pranzo con dispensa/cucinino, n.3 camere da letto ed un bagno. Dalla cucina pranzo si accede al cortile interno su cui insistono due vani adibiti riaspettivamente ed un piccolo bagno ed un ripostiglio. L'impianto dell'unità residenziale è pressoché di forma rettangolare e si sviluppa da Nord verso Sud. L'appartamento ha buone finiture ed è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 30, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 764 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda 1, categoria A/2, classe 6,



consistenza 7 vani, rendita 694,12 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Rizzo civ. 30, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 28/05/2013 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: A Nord con strada comunale Via L. Rizzo, ad Est con strada Comunale Viale Indipendenza, a Sud con altra proprietà identificata catastalmente al Fg. – Part. – Sub. , ad Ovest con altra proprietà identificata catastalmente al Fg. – Part. – Sub. ;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



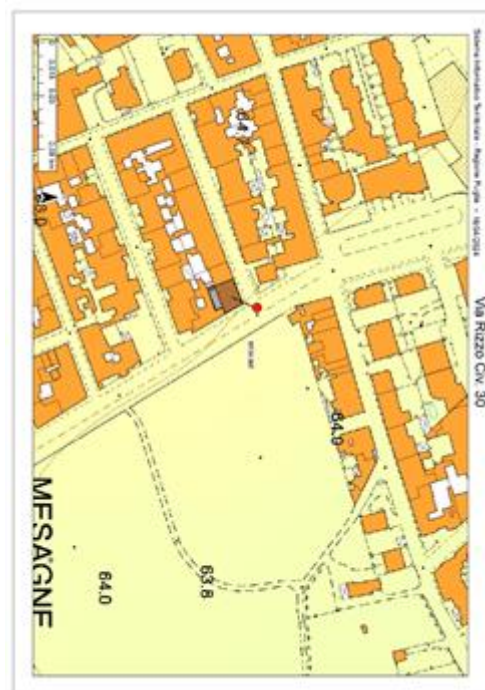
Aerofotogrammetrico 1:5000



Aerofotogrammetrico 1:1000



Ortofotocarta



Mappa Catastale

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI



centro commerciale

negli negozi al dettaglio

farmacie

nella media

COLLEGAMENTI

nella media

superstrada distante 1 km

buono

autobus distante 550 mt.

buono

aeroporto distante 17 Km

nella media

ferrovia distante 1,8 Km.

nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

buono

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La superficie netta dell'appartamento al piano terra è di circa mq. 141,85, quella lorda è di circa mq. 166,16; la superficie del cortile è di circa mq. 49,38. Varcato il portoncino d'ingresso, su Via L. Rizzo civ. 30, si accede ad un vano ingresso, di circa mq. 6,36, attraverso il quale, verso Ovest, si entra nel soggiorno, di circa mq. 26,46 e, verso Sud, si accede alla cucina-pranzo, di circa mq. 22,52, e ad una dispensa-cucinino, di circa mq. 6,16; verso Est vi è un disimpegno, di circa mq. 16,68, dal quale, verso Sud, si accede alla prima camera da letto, di circa mq. 17,85 e, successivamente, al Bagno, di circa mq. 8,20; mentre verso Nord si accede alla camera da letto n. 2, di circa mq. 19,25 ed alla camera da letto n.3, di circa mq. 18,37. L'appartamento viene completato da un cortile, di circa mq. 49,38, semicoperto, a cui si accede dal vano cucina-pranzo e su cui insistono un piccolo bagno, di circa mq. 2,26 ed un ripostiglio, di circa mq. 1,57. L'altezza interna di tutto l'appartamento è pari a Mt. 3,60, mentre i due vani di servizio, presenti nel cortile, hanno un'altezza pari a Mt. 1,97.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in legno tamburato, gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico

nella media

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

nella media

*protezioni infissi esterni:* Doppia anta realizzate in alluminio

nella media

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato

nella media



*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi di cls vibrato , il rivestimento è realizzato in intonaco con pittura al plastico

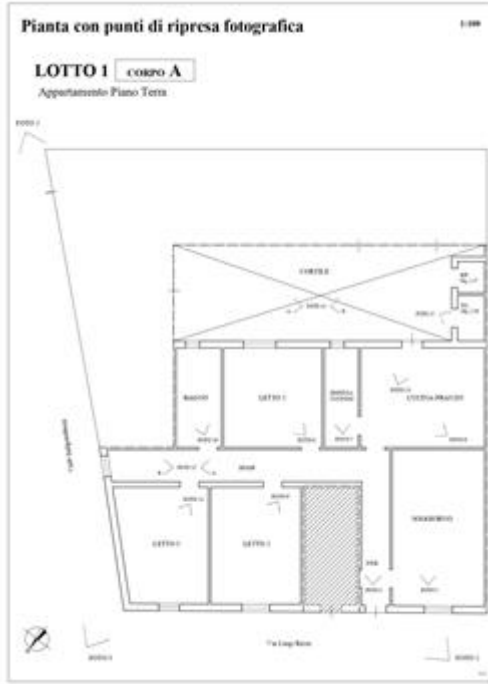
nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès

al di sopra della media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in piastrellato

nella media 



Pianta con punti di ripresa fotografica



Documentazione fotografica 1



Documentazione fotografica 2



## CONSISTENZA:

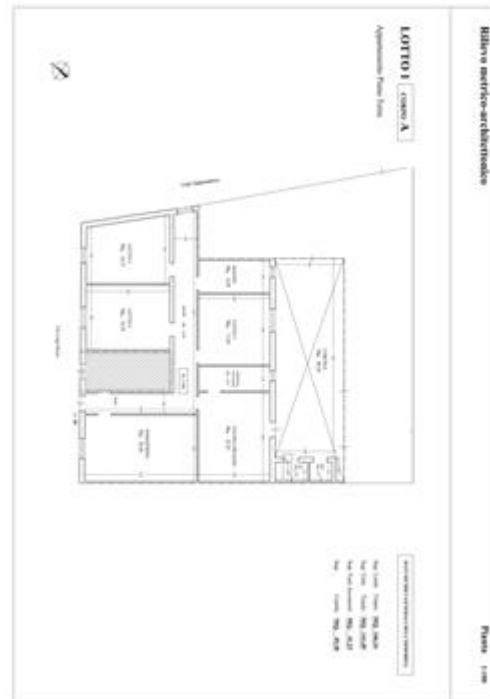
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al lordo delle murature	166,00	x	100 %	=	166,00
Cortile interno	50,00	x	10 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>216,00</b>				<b>171,00</b>



Planimetria catastale Appartamento



Rilievo Metrico Architettonico

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Rif. 2023 – Semestre 2 – Fascia/Zona Periferica/V. Udine, Emilia, Brindisi, San Donaci-Codice zona D1 – Residenziale Borsino Immobiliare

Valore minimo: 564,00

Valore massimo: 743,00

Note: Zona semiperiferica-appartamenti di fascia media



Agenzia Immobiliare (08/04/2024)

Valore minimo: 522,40

Valore massimo: 522,40

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore dell'immobile ed il successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dell'appartamento in Mesagne (BR) nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso. In primo luogo, si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie di ricerca:

- 1) Quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al II semestre 2023 riguardanti appartamenti nella zona semiperiferica di Mesagne (BR). Il valore di riferimento al II semestre 2023 per appartamenti è un valore medio compreso tra €/mq. 900 e €/mq. 1150, pari ad un valore medio di €/mq. 1025,00.
- 2) Quotazioni del Borsino Immobiliare ricavate dal sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) e riguardanti appartamenti nella zona semiperiferica di Mesagne (BR). Il valore di riferimento per appartamenti in stabili di qualità nella media di zona è un valore medio compreso tra €/mq. 564 e €/mq. 743,, pari ad un valore medio di €/mq. 653,50.
- 3) Indagini sui valori commerciali di mercato, ricavate da Agenzie Immobiliari presenti sul territorio, attraverso le quali si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti la stessa tipologia di cespiti di cui trattasi in merito a tipologia, caratteristiche costruttive e di posizione.

Il risultato dell'elaborazione delle suddette aliquote e le considerazioni precedentemente esplicate, conducono a stimare congruo un prezzo di mercato pari ad €/mq. 733,60. Pertanto, secondo le valutazioni esperite, i prezzi di riferimento, sostanzialmente ed in via cautelativa, si possono considerare congrui per un valore di €/mq. 733,60.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 171,00 x 733,60 = **125.445,60**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.445,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.445,60**

BENI IN MESAGNE VIA LUIGI RIZZO ANGOLO VIALE INDIPENDENZA 30

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a MESAGNE Via Luigi Rizzo angolo Viale Indipendenza 30, della superficie commerciale di **54,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il LOTTO n. 1 corpo B è costituito da un box, sito al piano terra, identificato al C.F. del Comune di Mesagne (BR) al foglio 48, p.lla 764, sub. 2. Il bene è ubicato in Mesagne, cittadina ubicata nel Salento settentrionale, lungo la Via Appia Antica a



circa 14 Km. ad Ovest del capoluogo provinciale di Brindisi, precisamente al Viale Indipendenza. Per giungere al bene esecutato, bisogna percorrere Via Brindisi fino a raggiungere Viale Indipendenza e percorrere quest'ultima fino all'incrocio con Via L. Rizzo. Su Viale Indipendenza troviamo l'accesso al box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.90. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 764 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 105,20 Euro, indirizzo catastale: Viale Indipendenza, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/08/2016 Pratica n. BR0059461 in atti dal 09/08/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14170.1/2016).

Coerenze: A Nord con strada comunale Via L. Rizzo, ad Est con strada Comunale Viale Indipendenza, a Sud con bene esecutato identificato catastalmente al Fg. 48 – Part. 764 – Sub. 2, ad Ovest con altra proprietà identificata catastalmente al Fg. – Part. – Sub.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



Aerofotogrammetrico 1:5000



Aerofotogrammetrico 1:1000





Ortofotocarta



Mappa Catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale  
negozi al dettaglio  
farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km  
autobus distante 550 mt.  
aeroporto distante 17 Km  
ferrovia distante 1,8 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





La superficie netta del Box è di circa mq. 99,05 mentre quella lorda è di circa mq. 109,98. Il box è formato da due vani: il primo vano, di circa mq. 87,84, ha accesso da Viale Indipendenza mentre il secondo vano, di circa Mq. 11,21, ha accesso dal cortile. I box ha un'altezza di mt. 3,90, ad esclusione del locale deposito (posto al lato destro dell'ingresso al box), il quale ha un'altezza pari a Mt. 3,70; l'altezza del ripostiglio (ricavato nella parte posteriore del Box) è di circa Mt.2,38.

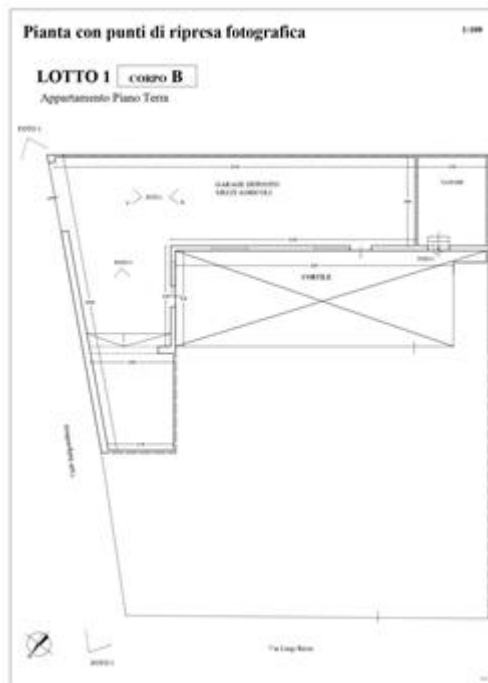
Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in ferro, gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media 



Pianta con punti di ripresa fotografica



Documentazione fotografica

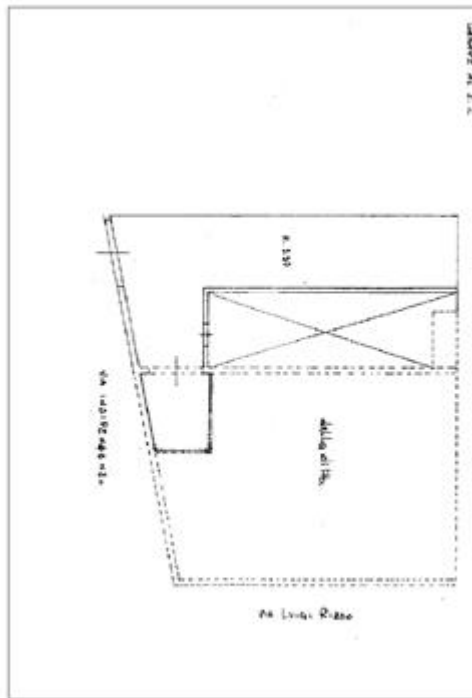
CONSISTENZA:

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

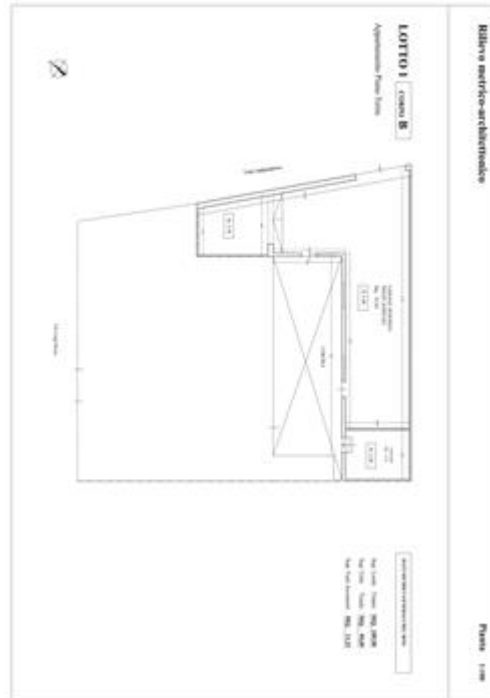
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	109,98	x	50 %	=	54,99
<b>Totale:</b>	<b>109,98</b>				<b>54,99</b>





Planimetria Catastale Box



Rilievo Metrico Architettonico

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 564,00

Valore massimo: 743,00

Agenzia Immobiliare

Valore minimo: 522,40

Valore massimo: 522,40

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore dell'immobile ed il successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato in Mesagne (BR) nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso. In primo luogo, si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie di ricerca:

1) Quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al II semestre 2023 riguardanti **box** nella zona semiperiferica di Mesagne (BR). Il valore di riferimento al II semestre 2023 per appartamenti è un valore medio compreso tra €/mq. 900 e €/mq. 1150, pari ad un valore medio di €/mq. 1025,00.



2) Quotazioni del Borsino Immobiliare ricavate dal sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) e riguardanti appartamenti nella zona semiperiferica di Mesagne (BR). Il valore di riferimento per appartamenti in stabili di qualità nella media di zona è un valore medio compreso tra €/mq. 564 e €/mq. 743, pari ad un valore medio di €/mq. 653,50.

3) Indagini sui valori commerciali di mercato, ricavate da Agenzie Immobiliari presenti sul territorio, attraverso le quali si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti la stessa tipologia di cespiti di cui trattasi in merito a tipologia, caratteristiche costruttive e di posizione.

Il risultato dell'elaborazione delle suddette aliquote e le considerazioni precedentemente esplicate, conducono a stimare congruo un prezzo di mercato pari ad €/mq. 733,60. Pertanto, secondo le valutazioni esperite, i prezzi di riferimento, sostanzialmente ed in via cautelativa, si possono considerare congrui per un valore di €/mq. 733,60.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,99 x 733,60 = **40.340,66**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.340,66**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.340,66**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne (BR), agenzie: Mesagne (BR), osservatori del mercato immobiliare O.M.I., 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	171,00	0,00	125.445,60	125.445,60
B	box doppio	54,99	0,00	40.340,66	40.340,66
				<b>165.786,26 €</b>	<b>165.786,26 €</b>



---

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 13.240,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.546,26
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	€. 22.881,94
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.764,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 0,32
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.900,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2023

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Luigi Rizzo angolo Viale Indipendenza 30/A, della superficie commerciale di **191,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il CORPO A del LOTTO di vendita N. 2 è costituito da un appartamento sito al piano primo, identificato al C.F. del Comune di Mesagne (BR) al foglio 48, p.lla 764, sub. 4. Il bene insiste in Mesagne, cittadina ubicata nel Salento settentrionale, lungo la Via Appia Antica a circa 14 Km. ad Ovest del capoluogo provinciale di Brindisi, precisamente alla Via Luigi Rizzo civ. 30/A (catastalmente civ. 32). Per giungere al bene esecutato, bisogna percorrere Via Brindisi fino a raggiungere Viale Indipendenza e percorrere quest'ultima fino all'incrocio con Via L. Rizzo al civ. 30/A (catastalmente civ. 32) su cui troviamo l'accesso all'appartamento. L'appartamento è composto da un accesso al piano terra con vano scala che porta al piano primo, dove troviamo un ingresso, una cucina-pranzo, un Soggiorno, due bagni, due ripostigli, uno studio, un disimpegno e tre camere da letto, oltre ad un balcone continuo su tre lati dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 764 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Rizzo civ. 32, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 28/05/2013 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: A Nord con strada comunale Via L. Rizzo, ad Est con strada Comunale Viale Indipendenza, a Sud con bene esecutato identificato catastalmente al Fg. 48 – Part. 764 – Sub. 2, ad Ovest con altra proprietà identificata catastalmente al Fg. – Part. – Sub. .

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	191,46 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.067,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.900,00
Data della valutazione:	27/04/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo effettuato il 18/03/2024, l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra ----- . Lo scrivente ha espletato ricerche presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Mesagne e, a seguito di tale verifica, ha constatato che gli occupanti del civ. 30/A (catastalmente civ. 32), bene identificati al C.F. del Comune di Mesagne, al Fg. 48, P.Illa 764, Sub. 4, risiedono in Via Luigi Rizzo civ.30.

## 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 legale Registro generale N. 4857 - Registro particolare N. 559 del 15/03/2022 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* contro. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

Atto di pignoramento Registro generale N. 13004 - Registro particolare N. 10656 del 06/07/2023 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.



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 Atto di compravendita, con atto stipulato il 22/01/1976, registrato il 24/01/1976, trascritto il 24/01/1976

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **28/02**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopraelevazione al Primo Piano, destinato a civile abitazione, in Mesagne alla Via L. Rizzo ang. Viale Indipendenza, rilasciata il 20/02/2002, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. **139/03**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera per la sopraelevazione al Primo Piano, destinato a civile abitazione, in Mesagne alla Via L. Rizzo ang. Viale Indipendenza", rilasciata il 30/06/2003, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 48/2020, l'immobile ricade in zona Omogenea B1 – Completamente edificata

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La modifica del balcone che si interrompe prima rispetto alla proprietà.

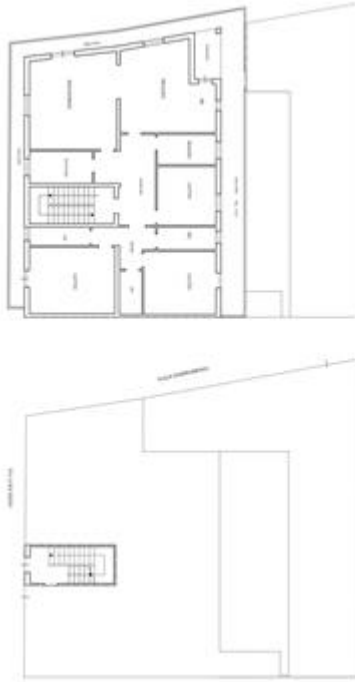


Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA per Accertamento di Conformità  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di Segreteria per presentazione CILA per Accertamento di Conformità: €.324,00
- N. 2 Marche da Bollo per CILA per Accertamento di Conformità: €32,00
- Art. 37 D.P.R. 380/2001: €1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



Planimetria Stato di Fatto



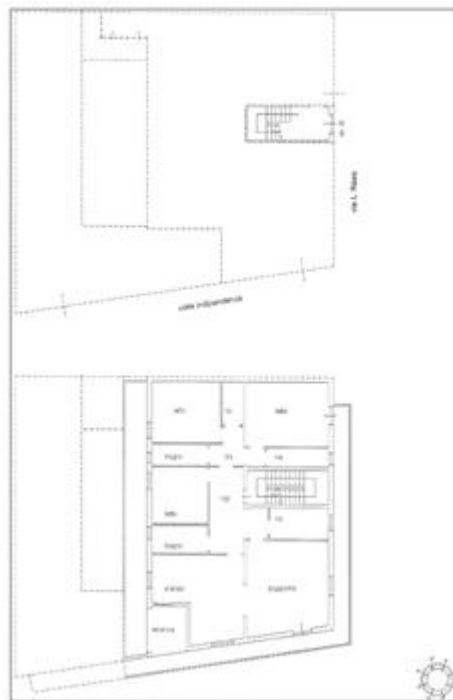
Progetto Approvato

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





*Planimetria Stato di Fatto**Planimetria catastale*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi Paragrafo 8.1

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Vedi paragrafo 8.1

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MESAGNE VIA LUIGI RIZZO ANGOLO VIALE INDIPENDENZA 30/A

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a MESAGNE Via Luigi Rizzo angolo Viale Indipendenza 30/A, della superficie commerciale di **191,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il **CORPO A** del **LOTTO** di vendita N. 2 è costituito da un appartamento sito al piano primo, identificato al C.F. del Comune di Mesagne (BR) al foglio 48, p.lla 764, sub. 4. Il bene insiste in Mesagne, cittadina ubicata nel Salento settentrionale, lungo la Via Appia Antica a circa 14 Km. ad Ovest del capoluogo provinciale di Brindisi, precisamente alla Via Luigi Rizzo civ. 30/A (catastalmente civ. 32). Per giungere al bene esecutato, bisogna percorrere Via Brindisi fino a raggiungere Viale Indipendenza e percorrere quest'ultima fino all'incrocio con Via L. Rizzo al civ. 30/A (catastalmente civ. 32) su cui troviamo l'accesso all'appartamento. L'appartamento è composto da un accesso al piano terra con vano scala che porta al piano primo, dove troviamo un ingresso, una cucina-pranzo, un Soggiorno, due bagni, due ripostigli, uno studio, un disimpegno e tre camere da letto, oltre ad un balcone continuo su tre lati dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 764 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Rizzo civ. 32, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 28/05/2013 - inserimento in misura dei dati di superficie

Coerenze: A Nord con strada comunale Via L. Rizzo, ad Est con strada Comunale Viale Indipendenza, a Sud con bene esecutato identificato catastalmente al Fg. 48 – Part. 764 – Sub. 2, ad Ovest con altra proprietà identificata catastalmente al Fg. – Part. – Sub. .

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



Aerofotogrammetrico 1:5000



Aerofotogrammetrico 1:1000





Ortofotocarta



Mappa Catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale  
negozi al dettaglio  
farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 Km  
autobus distante 550 Mt.  
aeroporto distante 17 Km  
ferrovia distante 1,8 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



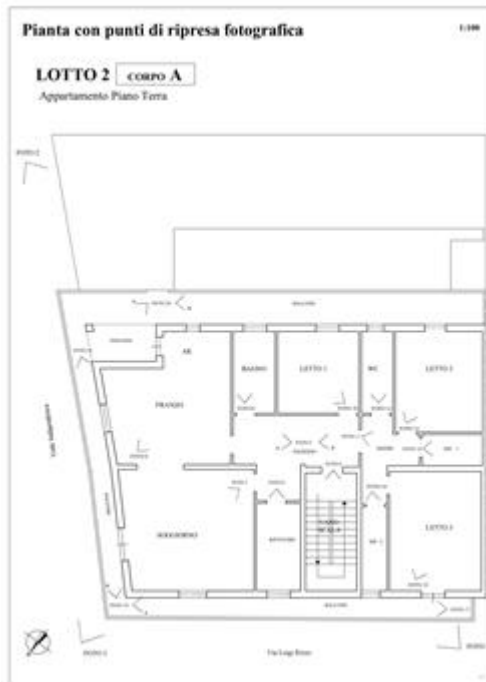
## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La superficie netta dell'appartamento al piano primo è di circa mq. 160,43, quella lorda è di circa mq. 186,12; la superficie del balcone e della veranda, di uso esclusivo, è di circa mq. 53,35. L'impianto dell'unità residenziale è pressoché rettangolare e si sviluppa da Est verso Ovest. Varcato il portoncino d'ingresso, posto al piano terra, si accede tramite il vano scala, che porta al piano primo, in un vano ingresso, di circa mq. 14,51, attraverso il quale, verso Est si raggiunge la cucina/pranzo, di circa mq. 26,15 ed il soggiorno, di circa mq. 28,86; verso Sud si accede alla camera da letto, di circa mq. 12,25 e ad un bagno, di circa mq. 6,30; verso Ovest dall'ingresso si passa alla zona notte dove troviamo un disimpegno, di circa mq. 6,27, un secondo bagno, di circa mq. 4,72, una prima camera da letto, di circa mq. 15,75, un primo ripostiglio, di circa mq. 3,51, la seconda camera da letto, di circa mq. 20,14 ed un secondo ripostiglio, di circa mq. 3,85; verso Nord troviamo uno ripostiglio/studio, di circa mq. 7,12. L'appartamento viene completato da un balcone continuo su tre lati dell'immobile, di circa mq. 53,35. L'altezza utile dell'appartamento, rilevata in sede di accesso, è di circa m. 2,70; l'altezza del vano scala del piano terra è di circa m. 3,50. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e di riscaldamento.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in Legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle in gres	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in pvc effetto legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in pittura al plastico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





Pianta con punti di ripresa fotografica



Documentazione fotografica 1



Documentazione fotografica 2



Documentazione fotografica 3

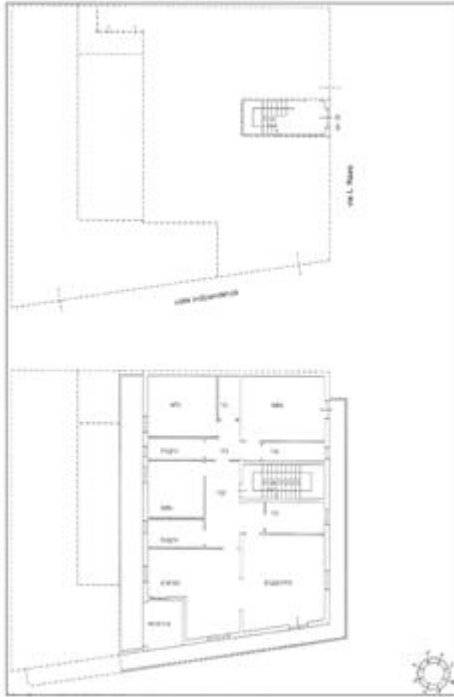
CONSISTENZA:

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

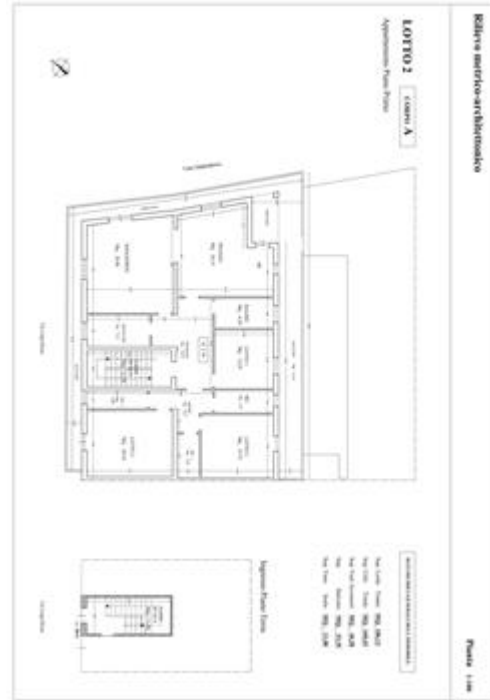
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	186,12	x	100 %	=	186,12
Balcone	53,35	x	10 %	=	5,34
<b>Totale:</b>	<b>239,47</b>				<b>191,46</b>



Planimetria Catastale



Rilievo Metrico Architettonico

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 564,00

Valore massimo: 743,00

Agenzia Immobiliare

Valore minimo: 522,40

Valore massimo: 522,40

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore dell'immobile ed il successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dell'appartamento in Mesagne (BR) nella zona



nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso. In primo luogo, si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie di ricerca:

1) Quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al II semestre 2023 riguardanti appartamenti nella zona semiperiferica di Mesagne (BR). Il valore di riferimento al II semestre 2023 per appartamenti è un valore medio compreso tra €/mq. 900 e €/mq. 1150, pari ad un valore medio di €/mq. 1025,00.

2) Quotazioni del Borsino Immobiliare ricavate dal sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) e riguardanti appartamenti nella zona semiperiferica di Mesagne (BR). Il valore di riferimento per appartamenti in stabili di qualità nella media di zona è un valore medio compreso tra €/mq. 564 e €/mq. 743,, pari ad un valore medio di €/mq. 653,50.

3) Indagini sui valori commerciali di mercato, ricavate da Agenzie Immobiliari presenti sul territorio, attraverso le quali si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti la stessa tipologia di cespite di cui trattasi in merito a tipologia, caratteristiche costruttive e di posizione.

Il risultato dell'elaborazione delle suddette aliquote e le considerazioni precedentemente esplicate, conducono a stimare congruo un prezzo di mercato pari ad €/mq. 733,60. Pertanto, secondo le valutazioni esperite, i prezzi di riferimento, sostanzialmente ed in via cautelativa, si possono considerare congrui per un valore di €/mq. 733,60.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	191,46	x	733,60	=	<b>140.455,06</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 140.455,06</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 140.455,06</b>
---	----------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne (BR), agenzie: Mesagne (BR), osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e 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	191,46	0,00	140.455,06	140.455,06
				<b>140.455,06 €</b>	<b>140.455,06 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.388,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 139.067,06**

**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: **€. 20.860,06**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 294,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 13,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.900,00**

data 25/09/2024

il tecnico incaricato  
Fabio Gervasi

