



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

152/2010

PROCEDURA PROMOSSA DA:
MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan Natali

CUSTODE:

Dott.ssa Simona Piliago

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe Mileti

CF:MLTGPP92M19D508J

con studio in FASANO (BR) VIA GALIZIA N.53

telefono: 3395200837

email: ING.GIUSEPPE.MILETI@GMAIL.COM

PEC: mileti.giuseppe@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2010

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESAGNE Viale dell'indipendenza 73, della superficie commerciale di 134,12 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'unità immobiliare, ad uso residenziale, è inserita al primo piano di un fabbricato di tipo condominiale costituito nel complesso da un interrato ad uso "posta auto coperti" e vano tecnico, un piano terra costituito da due unità immobiliari ad uso artigianale e un piano primo costituito da due unità immobiliari ad uso residenziale, oltre a spazi comuni.

L'accesso all'immobile avviene dal vano scala identificato al civico 73 di viale Indipendenza, vano scala condominiale, privo di ascensore e a servizio delle unità poste al primo piano e al piano interrato. Salendo la rampa di scale, l'entrata all'alloggio si trova sul pianerottolo a sinistra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 717 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 5 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Viale indipendenza, piano: primo, intestato a ██████████, derivante da COSTITUZIONE in atti dal 20/03/1992

Coerenze: Per un lato con viale Indipendenza, per un lato con cortile di pertinenza in comproprietà, per un lato con altra ditta (fg. 48 ~~Della~~ 717 Sub. 17), per un lato con altra ditta (fg. 48 P.Ila 747)

Quote pertinenziali di beni comuni non censibili: Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.Ila 717 Sub. 1: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 7 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 12, 13, 14, 15, 17 costituito da vano scala. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.Ila 717 Sub. 2: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 7 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 12, 13, 14, 15, 17 costituito da rampa carrabile di accesso al piano al piano seminterrato. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.Ila 717 Sub. 4: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 7 (oggetto della presente perizia) e al Sub. 17 (bene di altra proprietà) costituito da cortile di pertinenza al piano terra con accesso direttamente dal balcone posto a Est per mezzo di scala esterna. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.Ila 717 Sub. 9: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 7 (oggetto della presente perizia) e al Sub. 12, 13, 14, 15, 17 costituito da centrale idrica al piano seminterrato. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.Ila 717 Sub. 16: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 7 (oggetto della presente perizia) e al Sub. 12, 13, 14, 15, 17 costituito da area di manovra al piano seminterrato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 1992.

B posto auto a MESAGNE Viale dell'indipendenza 73, della superficie commerciale di 41,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'unità immobiliare, ad uso garage (in riferimento alla destinazione catastale), è inserita al piano interrato di un fabbricato di tipo condominiale costituito nel complesso da un interrato ad uso "posta auto coperti" e vano tecnico, un piano terra costituito da due unità immobiliari ad uso artigianale e un piano primo costituito da due unità immobiliari ad uso residenziale, oltre a spazi comuni.

L'accesso al piano interrato avviene per mezzo di rampa carrabile e area di manovra, entrambi beni comuni non censibili identificati al Fg. 48 P.Ila 717 Sub. 2 e Sub. 16

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di



2,80. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 717 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 41 mq, rendita 74,11 Euro, indirizzo catastale: Viale Indipendenza, 71, piano: Seminterrato, intestato a ██████████, derivante da SENTENZA del 19/02/2019, Repertorio n. 1164. Rettifica la trasc. n.12286/2014 Trascrizione n. 16593.2/2021

Coerenze: Per un lato con terrapieno, per un lato con altra ditta (fg. 48 P.IIa 717 Sub. 12), per un lato con altra ditta (fg. 48 P.IIa 718), per un lato con area di manovra (fg. 48 P.IIa 717 Sub. 16)

Quote pertinenziali di beni comuni non censibili: Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 1: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 14 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 07, 12, 13, 15, 17 costituito da vano scala. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 2: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 14 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 07, 12, 13, 15, 17 costituito da rampa carrabile di accesso al piano al piano seminterrato. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 9: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 14 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 07, 12, 13, 15, 17 costituito da centrale idrica al piano seminterrato. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 16: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 14 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 07, 12, 13, 15, 17 costituito da area di manovra al piano seminterrato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	175,12 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.313,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.016,05
Data della valutazione:	19/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/12/2008 a firma di Tribunale di Brindisi-Sez. dist. Mesagne ai nn. 140/2008 di repertorio, iscritta il 20/10/2009 a Brindisi ai nn. R. Gen. 19760 e R. Part. 3841, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 114139,97.

La formalità è riferita solamente a Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 3 (attuale Sub. 14 e 15 insieme ad altri), 6, 7, 8, 11.

Per il diritto di 1/2 della proprietà (trascrizione antecedente il giudizio di divisione iscritto al n. 162/2012 R.G. tribunale di Brindisi, ordinanza di approvazione del progetto divisionale 19/02/2019 ad integrazione dei decreti di trasferimento precedenti)

ipoteca **legale**, stipulata il 12/07/2011 a firma di EQUITALIA ETR S.P.A. ai nn. 117040 di repertorio, iscritta il 22/07/2011 a Brindisi ai nn. R. Gen. 13765 e R. Part. 2416, a favore di EQUITALIA ETR S.P.A., contro [REDACTED], derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602.

Importo ipoteca: 2441959.

Importo capitale: 1220979,50.

La formalità è riferita solamente a Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 3 (attuale Sub. 14 e 15 insieme ad altri), 6, 7, 8, 11.

Per il diritto di 1/2 della proprietà (trascrizione antecedente il giudizio di divisione iscritto al n. 162/2012 R.G. tribunale di Brindisi, ordinanza di approvazione del progetto divisionale 19/02/2019 ad integrazione dei decreti di trasferimento precedenti)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/05/2010 a firma di TRIBUNALE DI BRINDISI SEZ. DIST. MESAGNE ai nn. 406 di repertorio, trascritta il 01/07/2010 a Brindisi ai nn. R. Gen. 12390 e R. Part. 8015, a favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA, contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 3 (attuale Sub. 14 e 15 insieme ad altri), 6, 7, 8, 11.

Per il diritto di 1/2 della proprietà (trascrizione antecedente il giudizio di divisione iscritto al n. 162/2012 R.G. tribunale di Brindisi, ordinanza di approvazione del progetto divisionale 19/02/2019 ad integrazione dei decreti di trasferimento precedenti)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, stipulata il 10/06/2010 a firma di COMMISSIONE TRIBUTARIA ai nn. 135 di repertorio, trascritta il 02/07/2010 ai nn. R.Gen. 12568 R. Part. 8064, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE, contro [REDACTED], derivante da SEQUESTRO CONSERVATIVO EX ART. 22 DECR. LEG.VO 472/97.

La formalità è riferita solamente a Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 3 (attuale Sub. 14 e 15 insieme ad altri), 6, 7, 8, 11.

Per il diritto di 1/2 della proprietà (trascrizione antecedente il giudizio di divisione iscritto al n. 162/2012 R.G. tribunale di Brindisi, ordinanza di approvazione del progetto divisionale 19/02/2019 ad integrazione dei decreti di trasferimento precedenti)

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:

Per gli immobili oggetto di perizia, non sono stati rinvenuti regolamenti di condominio e tabelle millesimali, pertanto le parti comuni e indivisibili del fabbricato sono distribuite tra i condomini per la quota proporzionale spettante a ciascuno di essi, come per legge.

Non è presente ad oggi un Amministratore di Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/1981), con atto stipulato il 24/10/1981 a firma di Notaio ██████████ di Lecce ai nn. 2592 di repertorio, registrato il 13/11/1981 a Lecce ai nn. 12539, trascritto il 14/11/1981 a Brindisi ai nn. Reg. Part. 14638 e Reg. Gen. 15985.

Il titolo è riferito solamente a (terreno sul quale è stato costruito il complesso immobiliare)

██████████ a per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 02/03/1995), con atto stipulato il 02/03/1995 a firma di Notaio Dr. ██████████ ai nn. Rep. 3656 e Racc. 1828 di repertorio, trascritto il 22/03/1995 a Brindisi ai nn. R. Gen. 4285 e R. Part. 3574

██████████ a per la quota di 1/2 proprietà, in forza di Ordinanza di approvazione progetto divisionale (dal 19/02/2019), con atto stipulato il 19/02/2019 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 1164/2019 di repertorio, trascritto il 16/11/2021 a Brindisi ai nn. R. Gen. 20500 e reg. part. 26593.

Provvedimento di rettifica disposto dal G.I. nell'ambito del giudizio di divisione n. 162/2012 (con il quale veniva integrato il Decreto di trasferimento emesso in data 16/05/2014 di rep. 1164/2014 - Trascrizione del 21.11.2014 R. Gen. 15509 e R. Part. 12286), ordinando l'attribuzione delle quote degli immobili di cui al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 7, 11, 14, 15 alla debitrice. Il tutto in rettifica della trascrizione n. 12286 del 21.11.2014 riferita al Decreto di trasferimento emesso in data 16/05/2014 di rep. 1164/2014, che includeva anche il trasferimento dei beni comuni non censibili identificati al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 2 e Sub. 4 attribuiti alla debitrice e al comproprietario per 1/2 ciascuno

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ a per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/1981 fino al 12/01/1985), con atto stipulato il 24/10/1981 a firma di Notaio ██████████ di Lecce ai nn. di rep. 2592 di repertorio, registrato il 13/11/1981 a Lecce, trascritto il 14/11/1981 a Brindisi ai nn. Reg. Part. 14638 e Reg. Gen. 15985.

Il titolo è riferito solamente a (terreno sul quale è stato costruito il complesso immobiliare)

██████████ e ██████████ per la quota di usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/1981 fino al 02/03/1995), con atto stipulato il 24/10/1981 a firma di Notaio ██████████ di Lecce ai nn. 2592 di repertorio, registrato il 13/11/1981 a Lecce ai nn. 12539, trascritto il 14/11/1981 a Brindisi ai nn. Reg. Part. 14638 e Reg. Gen. 15985.

Il titolo è riferito solamente a (terreno sul quale è stato costruito il complesso immobiliare)

██████████ per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 12/01/1985 fino al 19/02/2019), con atto stipulato il 01/02/1985 a firma di Notaio ██████████ di Lecce ai nn. Rep. 4285 di repertorio, registrato il 01/02/1985 a Lecce ai nn. 4285, trascritto il 11/02/1985 a Brindisi ai nn. Reg. Part. 1817 e Reg. Gen. 2082.

Il titolo è riferito solamente a (terreno sul quale è stato costruito il complesso immobiliare)

██████████ per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 02/03/1995 fino al 19/02/2019), con atto stipulato il 02/03/1995 a firma di Notaio Dr. ██████████ ai nn. Rep. 3656 e Racc.



1828 di repertorio, trascritto il 22/03/1995 a Brindisi ai nn. R. Gen. 4285 e R. Part. 3574

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione tecnico-urbanistica è stata acquisita dalla documentazione già in atti, in quanto rilasciata in copia conforme dal Comune di Mesagne.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. n. 768 del 11.08.1987 P.E. 4733-1987, intestata a [REDACTED] e [REDACTED], per lavori di costruzione di un laboratorio artigiano e autorimessa al p.t. e civili abitazioni al 1° piano, presentata il 08/07/1987 con il n. 768 di protocollo, rilasciata il 11/08/1987. Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato

Concessione edilizia N. C.E. n. 1299 del 02.11.1987 P.E. 4733-1987, intestata a [REDACTED] e [REDACTED], per lavori di costruzione locale interrato-variante alla concessione edilizia n. 768 del 08.07.1987, presentata il 04/09/1987 con il n. 1299 di protocollo, rilasciata il 02/11/1987. Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato

Concessione edilizia N. C.E. n. 415-92 del 22.10.1992 P.E. n. 4733, intestata a [REDACTED] e [REDACTED], per lavori di nuova costruzione per completamento lavori relativa alla costruzione di locale interrato, locale artigianale a P.T. e civili abitazioni a .P. P. viale indipendenza, rilasciata il 22/10/1992, agibilità del 02/02/1995.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Agibilità riferita alle pratiche rilasciate in data 11.08.1987, 02.11.1987, 22.10.1992: Piano semiinterrato (locale autorimessa-centrale idrica civ. 71) ; Piano terra (locale commerciale-civico 71A; Piano terra Locale artigianale - civico 73A; Piano primo (n. 2 civili abitazioni residenziale - civico 73).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2005, n. 1013 avente ad oggetto "MESAGNE (BR) - Piano Regolatore Generale L.R. 56/80. Delibera di C.C. n. 32 del 14/07/99. Approvazione definitiva", l'immobile ricade in zona Zona omogenea B2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Preliminarmente rileva quanto disposto dall'art. 9-bis, c.1-bis del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICA P.A.S.N.



Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa posizione e forma di varchi finestra e porta-finestra; diversa disposizione degli spazi interni (porta spostata); diversa dimensione e forma della scala e del cortile comune nella parte posteriore (atrio scoperto); presenza di vani tecnici nel sottoscala esterno. Inoltre, per quanto riguarda il posto auto coperto al piano interrato identificato al Sub. 14 (corpo B) , delimitato per due lati da un confine non materiale, la destinazione urbanistica attualmente agli atti è di "cantina", pertanto difforme dall'uso attuale (come confermato anche dalla categoria catastale) di posto auto (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. al fine di conformare lo stato di fatto allo stato autorizzativo.

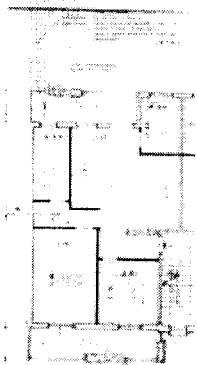
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

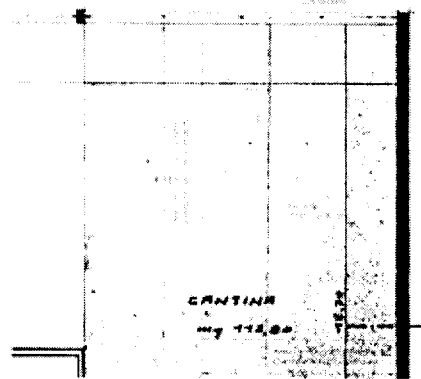
- Pratica edilizia di P.d.c. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., compresa oblazione e diritti di segreteria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento ed area esterna ad uso comune con altra unità immobiliare; Area posto auto al piano interrato



Difformità stato di fatto / pratica edilizia n. 415-92 del 22.10.1992 P.E. n. 4733



Sovrapposizione area posto auto/area cantina dichiarata negli atti di legittimità urbanistica

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

IRREGOLARITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sostanzialmente le stesse difformità rilevate nella sezione "conformità edilizia"

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale con procedura DOCFA

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

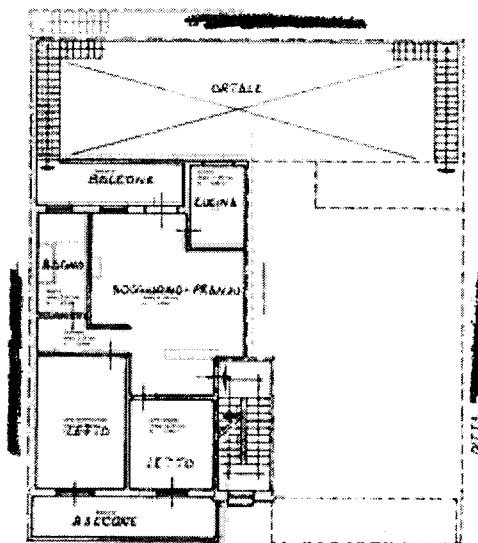
Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento di planimetria catastale, compreso i diritti tributari: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento ed area esterna ad uso comune con altra unità immobiliare





Sovrapposizione stato di fatto / Planimetria fg. 48 P.Illa 717 Sub. 7

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESAGNE VIALE DELL'INDIPENDENZA 73

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESAGNE Viale dell'indipendenza 73, della superficie commerciale di **134,12 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'unità immobiliare, ad uso residenziale, è inserita al primo piano di un fabbricato di tipo condominiale costituito nel complesso da un interrato ad uso "posta auto coperti" e vano tecnico, un piano terra costituito da due unità immobiliari ad uso artigianale e un piano primo costituito da due unità immobiliari ad uso residenziale, oltre a spazi comuni.

L'accesso all'immobile avviene dal vano scala identificato al civico 73 di viale Indipendenza, vano scala condominiale, privo di ascensore e a servizio delle unità poste al primo piano e al piano interrato. Salendo la rampa di scale, l'entrata all'alloggio si trova sul pianerottolo a sinistra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 717 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 5 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Viale indipendenza, piano: primo, intestato a ██████████, derivante da COSTITUZIONE in atti dal 20/03/1992

Coerenze: Per un lato con viale Indipendenza, per un lato con cortile di pertinenza in comproprietà, per un lato con altra ditta (fg. 48 P.Illa 717 Sub. 17), per un lato con altra ditta



(fg. 48 P.IIa 747)

Quote pertinenziali di beni comuni non censibili: Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 1: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 7 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 12, 13, 14, 15, 17 costituito da vano scala. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 2: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 7 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 12, 13, 14, 15, 17 costituito da rampa carrabile di accesso al piano al piano seminterrato. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 4: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 7 (oggetto della presente perizia) e al Sub. 17 (bene di altra proprietà) costituito da cortile di pertinenza al piano terra con accesso direttamente dal balcone posto a Est per mezzo di scala esterna. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 9: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 7 (oggetto della presente perizia) e al Sub. 12, 13, 14, 15, 17 costituito da centrale idrica al piano seminterrato. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 16: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 7 (oggetto della presente perizia) e al Sub. 12, 13, 14, 15, 17 costituito da area di manovra al piano seminterrato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 1992.



Ingresso all'alloggia dal vano scala



Vano scala, civ. 73 di viale indipendenza

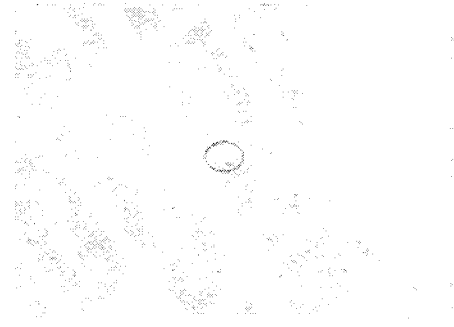
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





Inquadramento territoriale



Inquadramento catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come già descritto, l'unità immobiliare è inserita all'interno di un fabbricato di tipo condominiale a destinazione residenziale/artigiana. Le rifiniture esterne del complesso residenziale, sono caratterizzate da intonaco civile e rivestimento in pittura di colore chiaro (rosa), in condizioni di manutenzione normali, senza segni evidenti di degrado e/o distaccamenti di intonaco se non nelle porzioni più sollecitate (cornicioni, marcapiani). Il blocco di fabbrica adiacente, appartenente allo stesso edificio, è stato soggetto nel corso degli anni a rifacimento del prospetto, essendo il colore differente.

L'appartamento è ben illuminato, con esposizione a Sud-Ovest e Nord-Est, mentre i restanti due lati sono confinanti con altre unità immobiliari.

L'appartamento è funzionalmente organizzato con un soggiorno e sala pranzo, un cucinino, un corridoio di distribuzione, due stanze da letto (una matrimoniale e una singola), un bagno e due balconi. L'area esterna è costituita da un balcone sul fronte a Sud-Ovest e una e una loggia (chiusa su tre lati) a Nord-Est. Da detta loggia, per il tramite di una scala esterna, si accede al cortile esterno scoperto posto al piano terra (una quota inferiore rispetto a quella dei locali posti al piano terra). Detto cortile, identificato catastalmente al Fg. 48 P.lla 717 Sub. 4, è un bene comune non censibile al Sub. 7 e al Sub. 17 (unità residenziali al piano primo). Infatti, dalla parte opposta e in maniera speculare è presenta l'altra scala che porta al piano primo e quindi all'altra unità immobiliare. Detta area scoperta, anche se utilizzata dal debitore e dal comproprietario arbitrariamente con una divisione in rete del tipo amovibile, è di fatto in comproprietà.

Ogni vano, è dotato di finestra e/o portafinestra. L'abitazione non presenta nessun pregio architettonico, ed è caratterizzato da rifiniture corrispondenti alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. Lo stato di manutenzione interno è buono. La pavimentazione degli ambienti è in parquet (sovrapposto allo strato sottostante), mentre la superficie interna è priva di rivestimenti, salvo che per l'ambiente bagno e cucina dotati di rivestimento a tutt'altezza. Non sono presenti segni di degrado delle rifiniture interne. Le porte sono in legno tamburato, mentre gli infissi



sono a doppio vetro, in buone condizioni e dotati di avvolgibili con azionamento manuale.

Il soffitto, privo di controsoffitto, ha un'altezza da terra di 2,95 m.

Gli ambienti sono caratterizzati dalle seguenti aree (SIN-Superficie interna netta):

Cucinino: 8,57 mq;

Soggiorno/Pranzo: 41,80 mq;

Corridoio: 5,25 mq;

Bagno: 9,35 mq;

Letto singolo: 15,00 mq;

Letto matrimoniale: 22,39 mq;

Balcone a Nord-Est: 11,85 mq;

Balcone a Sud-Ovest: 14,75 mq;

La situazione degli impianti è la seguente:

Impianto di riscaldamento: Impianto con elementi singoli a radiatori in ghisa, con impianto di generazione di calore del tipo autonomo e a gas metano;

Impianto gas metano: presente;

Impianto di raffrescamento: split singoli negli ambienti:

Impianto elettrico: quadro di sezionamento delle linee principali.

Idrico sanitario/scarico: allaccio all'acquedotto pubblico;

Impianto videocitofonico: assente;

Impianto videosorveglianza e allarme: assente;

Descrizione del metodo di misura della superficie commerciale C_{dvi} - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi e quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUC, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

- i pilastri/colonne interne;

- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);

- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;



mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

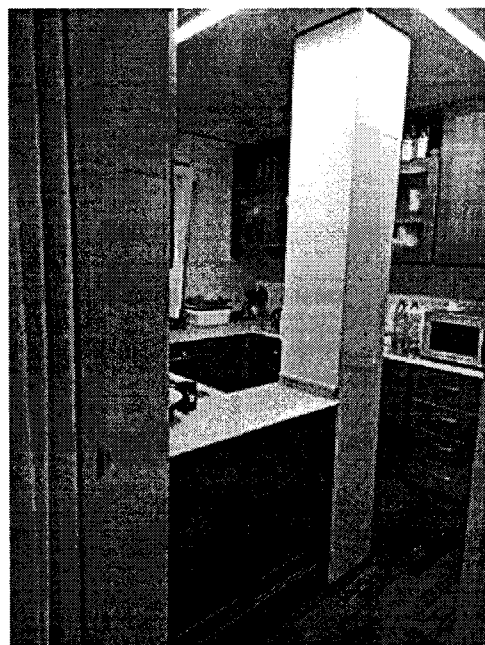
- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.



Soggiorno



Soggiorno

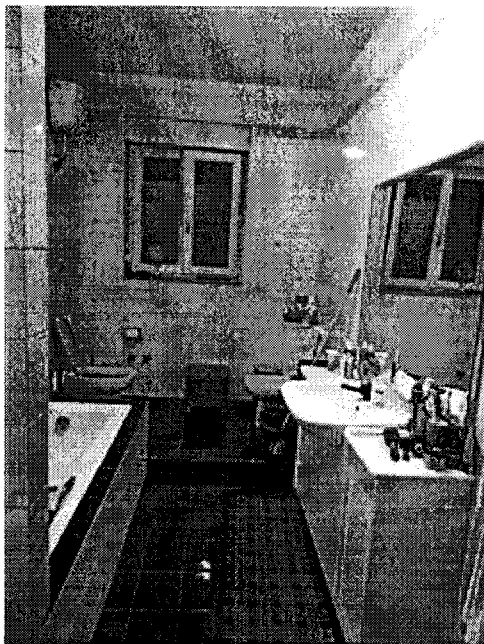


Cucina



Letto matrimoniale





bagno



Vista del cortile esterno comune alle due unità residenziali
(b.c..n.c. fg. 48 P.lla 717 Sub. 4)

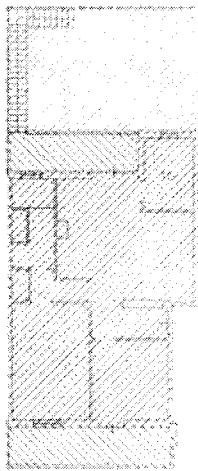
CONSISTENZA:

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

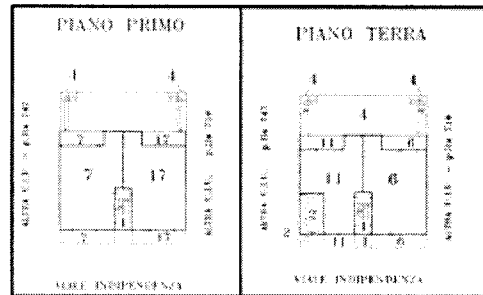
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
Superficie "residenziale":	principale	119,06	x	100 %	=	119,06
Superficie "balconi/logge"	secondaria	30,17	x	30 %	=	9,05
Superficie "cortili esterni" (Sub. 4 - area in comproprietà con altra ditta), presà con quota pari a 1/2 del totale di 120,25 mq	secondaria	60,12	x	10 %	=	6,01
Totale:		209,35				134,12

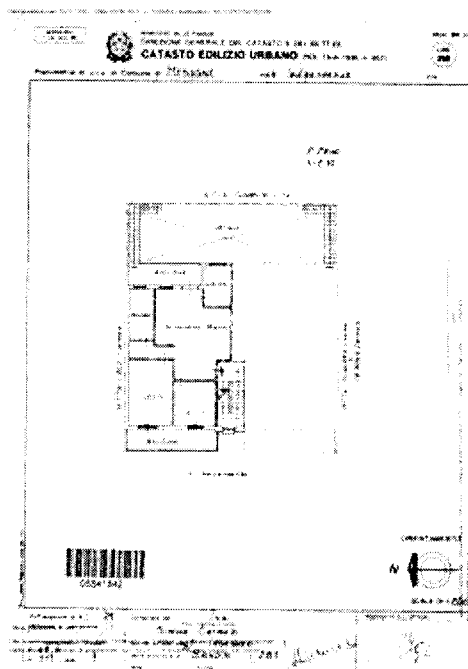




Consistenza



Elaborato planimetrico - Piano primo e terra



Unità immobiliare oggetto di trasferimento

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita



Data contratto/rilevazione: 24/10/2022

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri immobiliari

Descrizione: abitazione al primo piano, avente accesso dal viale Indipendenza, composta da tre vani ed accessori; Box auto al piano seminterrato

Indirizzo: Viale dell'indipendenza 152

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Distanza: 225.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/10/2022

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari

Descrizione: Appartamento per civile abitazione facente parte di fabbricato sito in Mesagne, avente ingresso autonomo dal vano scala di proprietà esclusiva, posto al primo piano, composto da tre vani e accessori, lastrico solare e lavanderia

Indirizzo: Via Enrico Toti n.10/B

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.000,00 pari a 901,96 Euro/mq

Distanza: 480.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima monoparametrica

Sulla base della bibliografia di settore, dei sopralluoghi eseguiti, nonché dell'esame del segmento di mercato di riferimento per gli immobili della zona, dei dati puntuali di compravendite immobiliari e delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di valutazione si è proceduto alla presente valutazione immobiliare attraverso l'applicazione del metodo della STIMA MONOPARAMETRICA, conforme agli standard di valutazione. Il procedimento di stima monoparametrico è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico/economico a parità delle restanti condizioni e caratteristiche a contorno, come termine di paragone. La relazione che si viene a creare è di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato e dei comparabili

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una media disponibilità di immobili simili posti in vendita. L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia un'attività di media intensità delle compravendite per immobili simili, considerando anche il tipo di zona che è prevalentemente di tipo residenziale.

Il target di immobile preso in considerazione e oggetto di indagine è quello caratterizzato da una posizione prossima a quella dell'immobile da stimare, posto al piano primo con accesso da vano scala privo di ascensore ed eventuali pertinenze/accessori esterni. Pertanto, in base alle caratteristiche del Subject si sono individuate come caratteristiche principali la posizione interna al centro cittadino, il livello di piano, la presenza di pertinenze esterne ed accessori ad uso esclusivo, la distribuzione su unico piano. Per il segmento di mercato immobiliare così individuato, sono stati reperiti n.2 transazioni (Comparabili) di immobili simili per tipologia e destinazione d'uso, con indagine condotta nell'ultimo semestre. I Comparabili sono stati così verificati, valutati e ritenuti affidabili per la stima in oggetto, considerando anche l'arco di tempo d'indagine ridotto a circa 3 mesi, quindi esternamente rappresentativi del mercato immobiliare attuale.



Rilevazione dei dati immobiliari e scelta delle caratteristiche da considerare

La rilevazione dei dati immobiliari reali si è svolta su gli atti ufficiali di compravendita (Comparabili) appartenenti al segmento di mercato. La misura delle caratteristiche quantitative è stata eseguita secondo misure tecniche appartenenti alla scala cardinale (si basa sui numeri reali e continui). Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale "residenziale": è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile, con indice mercantile posto al 100%. Unità di misura: m²;
- Superficie secondaria "cantine e accessori non comunicanti": è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile posto pari al 25%. Unità di misura: m²;
- Superficie secondaria "baleoni/logge": è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile posto pari al 30%. Unità di misura: m²;
- Superficie secondaria "cortili esterni": è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile posto pari al 10%. Unità di misura: m²;

Valutazione

Dall'analisi del segmento di mercato è emerso che il prezzo medio di acquisto, per un'unità immobiliare a destinazione d'uso abitazione, posto al piano primo in un contesto residenziale e con caratteristiche conformi ed equivalenti al Subject in esame, è variabile da un minimo di €/mq 902,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00. Pertanto, identificato l'intervallo dei valori caratteristico del segmento di mercato, si assume come valore di stima unitario il valore di €/mq **1.000,00**, considerato il contesto territoriale e la tipologia dell'immobile con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 134,12 x 1.000,00 = **134.123,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 134.123,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 134.123,00**

BENI IN MESAGNE VIALE DELL'INDIPENDENZA 73

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a MESAGNE Viale dell'indipendenza 73, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████)

L'unità 'immobile, ad uso garage (in riferimento alla destinazione catastale), è inserita al piano interrato di un fabbricato di tipo condominiale costituito nel complesso da un interrato ad uso "posta auto coperti" e vano tecnico, un piano terra costituito da due unità immobiliari ad uso artigianale e un piano primo costituito da due unità immobiliari ad uso residenziale, oltre a spazi comuni.

L'accesso al piano interrato avviene per mezzo di rampa carrabile e area di manovra, entrambi beni comuni non censibili identificati al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 2 e Sub. 16

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di



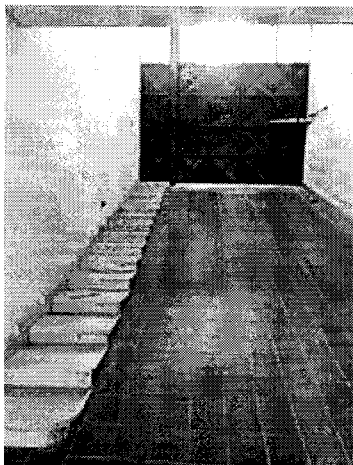
2,80. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 717 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 41 mq, rendita 74,11 Euro, indirizzo catastale: Viale Indipendenza, 71, piano: Seminterrato, intestato a ██████████, derivante da SENTENZA del 19/02/2019, Repertorio n. 1164. Rettifica la trasc. n.12286/2014 Trascrizione n. 16593.2/2021

Coerenze: Per un lato con terrapieno, per un lato con altra ditta (fg. 48 P.IIa 717 Sub. 12), per un lato con altra ditta (fg. 48 P.IIa 718), per un lato con area di manovra (fg. 48 P.IIa 717 Sub. 16)

Quote pertinenziali di beni comuni non censibili: Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 1: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 14 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 07, 12, 13, 15, 17 costituito da vano scala. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 2: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 14 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 07, 12, 13, 15, 17 costituito da rampa carrabile di accesso al piano al piano seminterrato. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 9: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 14 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 07, 12, 13, 15, 17 costituito da centrale idrica al piano seminterrato. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 16: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 14 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 07, 12, 13, 15, 17 costituito da area di manovra al piano seminterrato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 1992.



Vista rampa interna



Vista interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Inquadramento territoriale

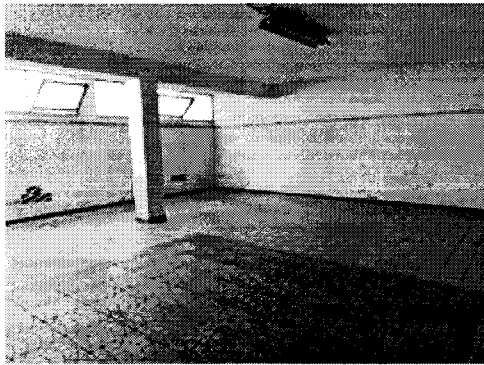
Inquadramento catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

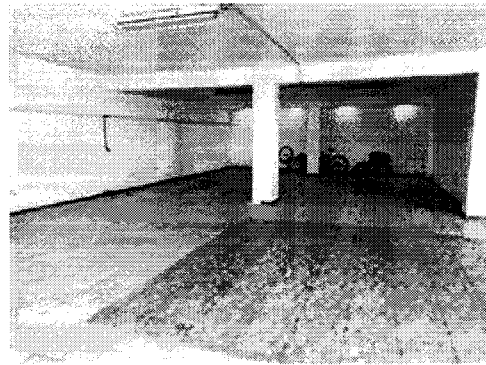
livello di piano:	nella media	☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto coperto delimitato su due lati dal muro perimetrali del fabbricato e su due lati con confini non materiali, non essendo presente la muratura di confine e/o l'ingresso fisico all'area. Pertanto, l'area e quindi il posto auto, è identificato univocamente dalla planimetria catastale. Si segnala, come evidenziato nelle difformità edilizie, che detta area ha destinazione d'uso urbanistica a "cantina" e non a "garage c/o posto auto", situazione sanabile a livello urbanistico-edilizio con apposita pratica di sanatoria ordinaria.



Via del posto auto coperto



Vista verso l'interno (altra ditta)

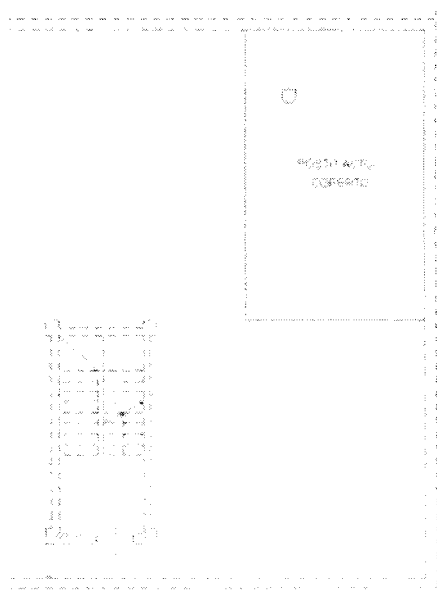
CONSISTENZA:

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

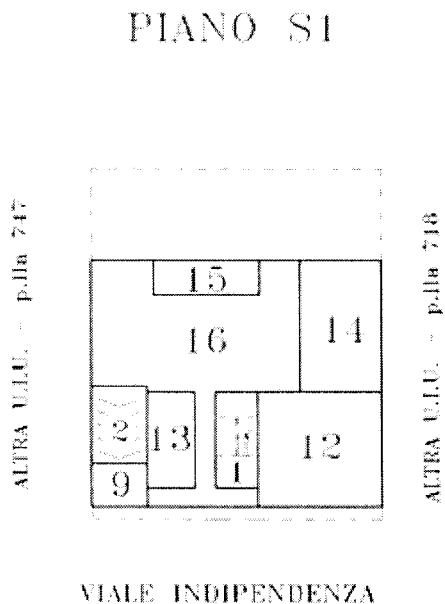
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie principale "garage"	41,00	x	100 %		41,00
Totale:	41,00				41,00





Unità immobiliare oggetto di trasferimento



Elaborato planimetrico - Piano seminterrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/02/2019

Fonte di informazione: Conservatoria Registri Immobiliari

Descrizione: locale garage al piano terra, pertinenza di abitazione adiacente

Indirizzo: via Dei Falces

Superfici principali e secondarie: 22

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000.00 pari a 590,91 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima monoparametrica

Sulla base della bibliografia di settore, dei sopralluoghi eseguiti, nonché dell'esame del segmento di mercato di riferimento per gli immobili della zona, dei dati puntuali di compravendite immobiliari e delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di valutazione si è proceduto alla presente valutazione immobiliare attraverso l'applicazione del metodo della STIMA MONOPARAMETRICA, conforme agli standard di valutazione. Il procedimento di stima monoparametrico è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico/economico a parità delle restanti condizioni e caratteristiche a contorno, come termine di paragone. La relazione che si viene a creare è di proporzionalità diretta tra



il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato e dei comparabili

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una media disponibilità di immobili simili posti in vendita. L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia un'attività di media intensità delle compravendite per immobili simili, considerando anche il tipo di zona che è prevalentemente di tipo residenziale. Il target di immobile preso in considerazione e oggetto di indagine è quello caratterizzato da una posizione prossima a quella dell'immobile da stimare, con destinazione d'uso garage pertinenziale ad unità sovrastanti. Questa tipologia di immobili è prevalentemente acquistata e venduta insieme ad altri beni come le residenze e/o i locali sovrastanti.

Valutazione

Per la valutazione della superficie ad uso "garage" posta al piano seminterrato si considererà un valore unitario pari a € 590,00, come da analisi del comparabil anzidetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,00 x 590,00 = **24.190,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.190,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.190,00**

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

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	134,12	0,00	134.123,00	134.123,00
B	posto auto	41,00	0,00	24.190,00	24.190,00
				158.313,00 €	158.313,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.313,00
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:	€. 23.296,95
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:	€. 132.016,05



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2010

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C laboratorio artigianale a MESAGNE Viale Indipendenza, della superficie commerciale di **105,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████)

L'unità immobiliare, ad uso laboratorio artigianale, è inserita al piano terra di un fabbricato di tipo condominiale costituito nel complesso da un interrato ad uso "posta auto coperti" e vano tecnico, un piano terra costituito da due unità immobiliari ad uso artigianale e un piano primo costituito da due unità immobiliari ad uso residenziale, oltre a spazi comuni.

L'accesso all'immobile avviene direttamente da strada pubblica. Pertinenza e quindi facente parte della proprietà è l'area antistante all'ingresso per la quota parte rappresentata in planimetria catastale (fascia di circa 2 m), area coperta dal balcone sovrastante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,60 (misurata senza controsoffitto). Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 717 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 9, consistenza 92 mq, rendita 375,36 Euro, indirizzo catastale: Viale indipendenza n. 71, piano: terra, intestato a ████████████████████, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/05/2006 Pratica n. BR0046492 in atti dal 03/05/2006 LOCALE DEPOSITO LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (n. 4491.1/2006).

Coerenze: Per un lato con viale Indipendenza, per un lato con cortile esterno scoperto (fg. 48 P.IIa 717 Sub. 4 di altra ditta), per un lato con altra ditta (fg. 48 P.IIa 717 Sub. 6), per un lato con altra ditta (fg. 48 P.IIa 747)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 1992.

D posto auto a MESAGNE Viale Indipendenza, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████)

L'unità immobiliare, ad uso garage (in riferimento alla destinazione catastale), è inserita al piano interrato di un fabbricato di tipo condominiale costituito nel complesso da un interrato ad uso "posta auto coperti" e vano tecnico, un piano terra costituito da due unità immobiliari ad uso artigianale e un piano primo costituito da due unità immobiliari ad uso residenziale, oltre a spazi comuni.

L'accesso al piano interrato avviene per mezzo di rampa carrabile e area di manovra, entrambi beni comuni non censibili identificati al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 2 e Sub. 16

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 717 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 25,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Indipendenza n. 71, piano: Seminterrato, intestato a ████████████████████, derivante da DIVISIONE del 20/11/2013 Pratica n. BR0140844 in atti dal 20/11/2013 DIVISIONE (n. 49754.1/2013);

Coerenze: Per un lato con terrapieno, per tre lati con area di manovra comune (fg. 48 P.IIa 717 Sub. 16)

Quote pertinenziali di beni comuni non censibili: Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 1: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 15 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 7, 12, 13, 14, 17 costituito da vano scala. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 2: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 15 (oggetto della



presente perizia) e ai Sub. 7, 12, 13, 14, 17 costituito da rampa carrabile di accesso al piano al piano seminterrato. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 9: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 15 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 7, 12, 13, 14, 17 costituito da centrale idrica al piano seminterrato. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 16: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 15 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 7, 12, 13, 14, 17 costituito da area di manovra al piano seminterrato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.112,37
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.445,51
Data della valutazione:	19/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/02/2006, con scadenza il 01/02/2024, registrato il 21/02/2006 a Brindisi ai nn. 879 Serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 400,00 canone mensile + aggiornamenti ISTAT. Relativamente al CORPO C

Contratto di locazione sottoscritto in data 01/02/2006, rinnovato tacitamente in data 01/02/2012, 01/02/2018 e con scadenza degli ulteriori 6 anni fissata per il 01/02/2024. Si riportano degli estratti di quanto concordato tra le parti con detto contratto "...omissis...la locazione avrà inizio dal 1° febbraio 2006, avrà durata di 6 (sei) e sarà considerata tacitamente rinnovata qualora il locatore non esprima diversa volontà con lettera raccomandata a/r da inviarsi a non meno di un anno dalla scadenza del contratto o qualora la conduttrice con identico mezzo, non receda dal contratto dandone notizia con almeno sei mesi di preavviso:...omissis...", inoltre "...omissis...è vietata la sublocazione, anche parziale dell'immobile...omissis...". Si segnala inoltre che, in data 08.02.2007 con istanza prot. n. 3461 SUAP, il conduttore ha presentato modello "Esercizi di commercio al dettaglio di vicinato" per il commercio al dettaglio di articoli per la cura degli animale e per la loro alimentazione.

Relativamente al CORPO D

L'immobile risulta utilizzato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

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



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/12/2008 a firma di Tribunale di Brindisi-Sez. dist. Mesagne ai nn. 140/2008 di repertorio, iscritta il 20/10/2009 a Brindisi ai nn. R. Gen. 19760 e R. Part. 3841, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 114139,97.

La formalità è riferita solamente a Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 3 (attuale Sub. 14 e 15 insieme ad altri), 6, 7, 8, 11.

Per il diritto di 1/2 della proprietà (trascrizione antecedente il giudizio di divisione iscritto al n. 162/2012 R.G. tribunale di Brindisi, ordinanza di approvazione del progetto divisionale 19/02/2019 ad integrazione dei decreti di trasferimento precedenti)

ipoteca **legale**, stipulata il 12/07/2011 a firma di EQUITALIA ETR S.P.A. ai nn. 117040 di repertorio, iscritta il 22/07/2011 a Brindisi ai nn. R. Gen. 13765 e R. Part. 2416, a favore di EQUITALIA ETR S.P.A., contro [REDACTED], derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602.

Importo ipoteca: 2441959.

Importo capitale: 1220979,50.

La formalità è riferita solamente a Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 3 (attuale Sub. 14 e 15 insieme ad altri), 6, 7, 8, 11.

Per il diritto di 1/2 della proprietà (trascrizione antecedente il giudizio di divisione iscritto al n. 162/2012 R.G. tribunale di Brindisi, ordinanza di approvazione del progetto divisionale 19/02/2019 ad integrazione dei decreti di trasferimento precedenti)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/05/2010 a firma di TRIBUNALE DI BRINDISI SEZ. DIST. MESAGNE ai nn. 406 di repertorio, trascritta il 01/07/2010 a Brindisi ai nn. R. Gen. 12390 e R. Part. 8015, a favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA, contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 3 (attuale Sub. 14 e 15 insieme ad altri), 6, 7, 8, 11.

Per il diritto di 1/2 della proprietà (trascrizione antecedente il giudizio di divisione iscritto al n. 162/2012 R.G. tribunale di Brindisi, ordinanza di approvazione del progetto divisionale 19/02/2019 ad integrazione dei decreti di trasferimento precedenti)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, stipulata il 10/06/2010 a firma di COMMISSIONE TRIBUTARIA ai nn. 135 di repertorio, trascritta il 02/07/2010 ai nn. R.Gen. 12568 R. Part. 8064, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE, contro [REDACTED], derivante da SEQUESTRO CONSERVATIVO EX ART. 22 DECR. LFG.VO 472/97.

La formalità è riferita solamente a Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 3 (attuale Sub. 14 e 15 insieme ad altri), 6, 7, 8, 11.

Per il diritto di 1/2 della proprietà (trascrizione antecedente il giudizio di divisione iscritto al n. 162/2012 R.G. tribunale di Brindisi, ordinanza di approvazione del progetto divisionale 19/02/2019 ad integrazione dei decreti di trasferimento precedenti)



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:

Per gli immobili oggetto di perizia, non sono stati rinvenuti regolamenti di condominio e tabelle millesimali, pertanto le parti comuni e indivisibili del fabbricato sono distribuite tra i condomini per la quota proporzionale spettante a ciascuno di essi, come per legge.

Non è presente ad oggi un Amministratore di Condominio.

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

██████████ per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/1981), con atto stipulato il 24/10/1981 a firma di Notaio ██████████ di Lecce ai nn. 2592 di repertorio, registrato il 13/11/1981 a Lecce ai nn. 12539, trascritto il 14/11/1981 a Brindisi ai nn. Reg. Part. 14638 e Reg. Gen. 15985.

Il titolo è riferito solamente a (terreno sul quale è stato costruito il complesso immobiliare)

██████████ per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 02/03/1995), con atto stipulato il 02/03/1995 a firma di Notaio Dr. ██████████ ai nn. Rep. 3656 e Racc. 1828 di repertorio, trascritto il 22/03/1995 a Brindisi ai nn. R. Gen. 4285 e R. Part. 3574

██████████ per la quota di 1/2 proprietà, in forza di Ordinanza di approvazione progetto divisionale (dal 19/02/2019), con atto stipulato il 19/02/2019 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 1164/2019 di repertorio, trascritto il 16/11/2021 a Brindisi ai nn. R. Gen. 20500 e reg. part. 26593.

Provvedimento di rettifica disposto dal G.I. nell'ambito del giudizio di divisione n. 162/2012 (con il quale veniva integrato il Decreto di trasferimento emesso in data 16/05/2014 di rep. 1164/2014 - Trascrizione del 21.11.2014 R. Gen. 15509 e R. Part. 12286), ordinando l'attribuzione delle quote degli immobili di cui al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 7, 11, 14, 15 alla debitrice. Il tutto in rettifica della trascrizione n. 12286 del 21.11.2014 riferita al Decreto di trasferimento emesso in data 16/05/2014 di rep. 1164/2014, che includeva anche il trasferimento dei beni comuni non censibili identificati al Fg. 48 P.IIa 717 Sub. 2 e Sub. 4 attribuiti alla debitrice e al comproprietario per 1/2 ciascuno

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/1981 fino al 12/01/1985), con atto stipulato il 24/10/1981 a firma di Notaio ██████████ di Lecce ai nn. di rep. 2592 di repertorio, registrato il 13/11/1981 a Lecce, trascritto il 14/11/1981 a Brindisi ai nn. Reg. Part. 14638 e Reg. Gen. 15985.

Il titolo è riferito solamente a (terreno sul quale è stato costruito il complesso immobiliare)

██████████ per la quota di usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/1981 fino al 02/03/1995), con atto stipulato il 24/10/1981 a firma di Notaio ██████████ di Lecce ai nn. 2592 di repertorio, registrato il 13/11/1981 a Lecce ai nn. 12539, trascritto il 14/11/1981 a Brindisi ai nn. Reg. Part. 14638 e Reg. Gen. 15985.

Il titolo è riferito solamente a (terreno sul quale è stato costruito il complesso immobiliare)

██████████ per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 12/01/1985 fino al 19/02/2019), con atto stipulato il 01/02/1985 a firma di Notaio ██████████ di Lecce ai nn. Rep. 4285 di repertorio, registrato il 01/02/1985 a Lecce ai nn. 4285, trascritto il 11/02/1985 a Brindisi ai nn.



Reg. Part. 1817 e Reg. Gen. 2082.

Il titolo è riferito solamente a (terreno sul quale è stato costruito il complesso immobiliare)

[REDACTED] per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 02/03/1995 fino al 19/02/2019), con atto stipulato il 02/03/1995 a firma di Notaio Dr. [REDACTED] ai nn. Rep. 3656 e Racc. 1828 di repertorio, trascritto il 22/03/1995 a Brindisi ai nn. R. Gen. 4285 e R. Part. 3574

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione tecnico-urbanistica è stata acquisita dalla documentazione già in atti, in quanto rilasciata in copia conforme dal Comune di Mesagne.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. n. 768 del 11.08.1987 P.E. 4733-1987, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per lavori di costruzione di un laboratorio artigiano e autorimessa al p.t. e civili abitazioni al 1° piano, presentata il 08/07/1987 con il n. 768 di protocollo, rilasciata il 11/08/1987. Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato

Concessione edilizia N. C.E. n. 1299 del 02.11.1987 P.E. 4733-1987, intestata a [REDACTED] e [REDACTED], per lavori di costruzione locale interrato-variante alla concessione edilizia n. 768 del 08.07.1987, presentata il 04/09/1987 con il n. 1299 di protocollo, rilasciata il 02/11/1987. Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato

Concessione edilizia N. C.E. n. 415-92 del 22.10.1992 P.E. n. 4733, intestata a [REDACTED] e [REDACTED], per lavori di nuova costruzione per completamento lavori relativa alla costruzione di locale interrato, locale artigianale a P.T. e civili abitazioni a .P. P. viale indipendenza, rilasciata il 22/10/1992, agibilità del 02/02/1995.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Agibilità riferita alle pratiche rilasciate in data 11.08.1987, 02.11.1987, 22.10.1992: Piano semiinterrato (locale autorimessa-centrale idrica civ. 71) ; Piano terra (locale commerciale-civico 71A; Piano terra Locale artigianale - civico 73A; Piano primo (n. 2 civili abitazioni residenziale - civico 73).

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA n. 28-2006 del 17.02.2006 (P.E. n. 4733), intestata a [REDACTED] per lavori di cambio di destinazione d'uso formale da locale deposito a locale artigianale (toilette per cani), presentata il 17/02/2006 con il n. 4548 di protocollo, agibilità del 14/09/2006.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare al piano terra , sito in Viale dell'indipendenza (Fig. 48 P.lla 717 Sub. 11).

Agibilità dell'immobile costituito da n. 1 locale, n. 2 vani accessori, WC e antiwc

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG = piano regolatore generale , in forza di delibera DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2005, n. 1013 avente ad oggetto "MESAGNE (BR) - Piano Regolatore Generale L.R. 56/80. Delibera di C.C. n. 32 del 14/07/99. Approvazione definitiva", l'immobile ricade in zona Zona omogenea B2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Preliminarmente rileva quanto disposto dall'art. 9-bis, c.1-bis del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca



nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.”

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: (rispetto all'ultimo titolo edilizio DIA 28/2006 17.02.2006): diversa distribuzione degli spazi interni, diversa forometria esterna (leggere variazioni finestre e finestre a nastro). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. al fine di conformare lo stato di fatto allo stato autorizzativo.

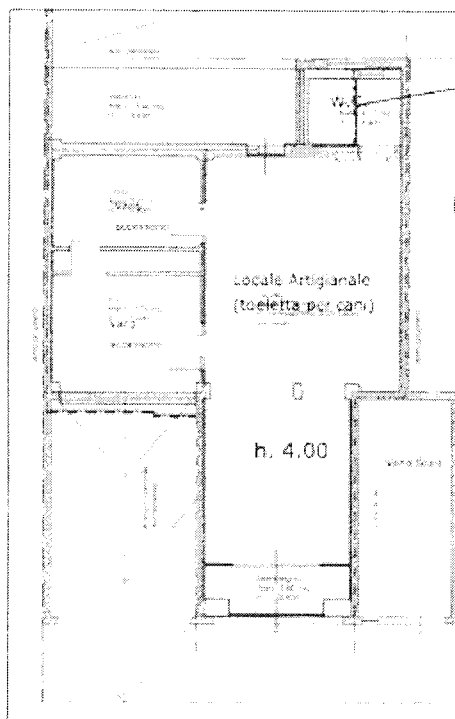
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia di P.d.c. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., compresa oblazione e diritti di segreteria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Locale artigianale al piano terra



Sovrapposizione stato di fatto allo stato autorizzato con DIA n. 28/2006

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



un piano terra costituito da due unità immobiliari ad uso artigianale e un piano primo costituito da due unità immobiliari ad uso residenziale, oltre a spazi comuni.

L'accesso all'immobile avviene direttamente da strada pubblica. Pertinenza e quindi facente parte della proprietà è l'area antistante all'ingresso per la quota parte rappresentata in planimetria catastale (fascia di circa 2 m), area coperta dal balcone sovrastante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,60 (misurata senza controsoffitto). Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 717 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 9, consistenza 92 mq, rendita 375,36 Euro, indirizzo catastale: Viale indipendenza n. 71, piano: terra, intestato a ██████████, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/05/2006 Pratica n. BR0046492 in atti dal 03/05/2006 LOCALE DEPOSITO-LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (n. 4491.1/2006).
Coerenze: Per un lato con viale Indipendenza, per un lato con cortile esterno scoperto (fg. 48 P.IIa 717 Sub. 4 di altra ditta), per un lato con altra ditta (fg. 48 P.IIa 717 Sub. 6), per un lato con altra ditta (fg. 48 P.IIa 747)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Inquadramento territoriale



Inquadramento catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Come già descritto, l'unità immobiliare è inserita all'interno di un fabbricato di tipo condominiale a destinazione residenziale/artigiana. Le rifiniture esterne del complesso residenziale, sono caratterizzate da intonaco civile e rivestimento in pittura di colore chiaro (rosa), in condizioni di manutenzione normali, senza segni evidenti di degrado e/o distaccamenti di intonaco se non nelle porzioni più sollecitate (cornicioni, marcapiani). Il blocco di fabbrica adiacente, appartenente allo stesso edificio, è stato soggetto nel corso degli anni a rifacimento del prospetto, essendo il colore differente.

Il locale, posto al piano terra, ha accesso diretto dall'esterno con una porzione di marciapiede ad uso pubblico e una porzione di area esterna rifinita sempre a marciapiede facente parte dell'unità immobiliare (come da planimetria catastale). Attualmente, l'unità immobiliare è sostanzialmente formata da un area vendita centrale, caratterizzata da un accesso esterno da strada pubblica e da un "balcone-loggia" sulla parte retrostante, privo di ringhiera che si affaccia su cortile esterno di altra proprietà (pertinenza delle unità immobiliari residenziali al piano primo). L'illuminazione e l'aerazione è garantita da finestre a nastro poste nella parete retrostante del locale e dal varco d'ingresso.

L'area vendita comunica direttamente con un piccolo bagno, dotato quest'ultimo di finestra, e con altri due vani accessori di modeste dimensioni attualmente utilizzati rispettivamente come deposito e come locale toilette per l'attività di pulizia degli animali.

La pavimentazione è in piastrelle, il soffitto è controsoffittato con doghe presumibilmente in alluminio-plastica con andamento curvilineo. Sono privi di controsoffitto i vani accessori e il piccolo disimpegno tra portone di acciaio esterno e infisso d'ingresso al negozio.

Gli ambienti sono caratterizzati dalle seguenti aree (SIN-Superficie interna netta):

Disimpegno iniziale: 3,60 mq;

Vano accessorio n.1: 15,95 mq;

Vano accessorio n.2: 9,73 mq;

Bagno: 4,77 mq;

La situazione degli impianti è la seguente:

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: solo un singolo condizionatore mono-split;

Impianto elettrico: sezionatore unico (non è stato possibile recuperare la certificazione dell'impianto).

Idrico sanitario/scarico: allaccio all'acquedotto pubblico;

Impianto videocitofonico: assente;

Impianto videosorveglianza e allarme: assente;

Descrizione del metodo di misura della superficie commerciale C_{dvi} - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

· La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

· Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUC, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

· Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

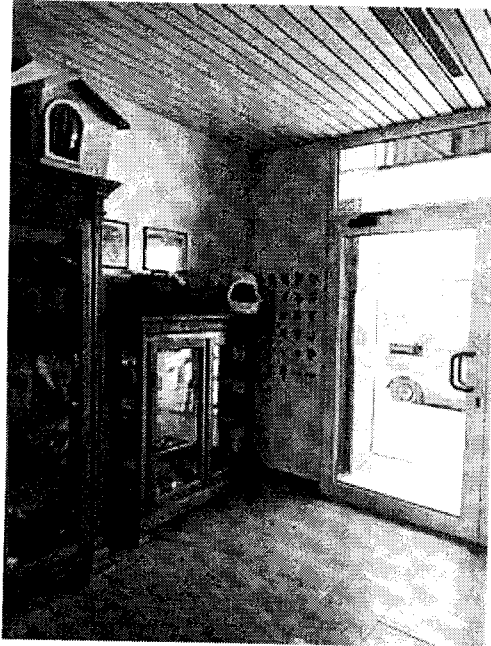
Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla



quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.



Vista interna (ingresso)



Vista interna (area vendita)

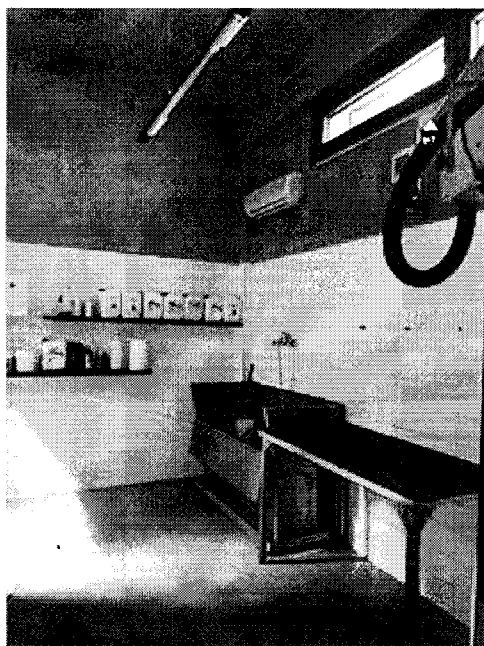




Vista interna (area vendita)



Vista interna (vano)



Vista interna (vano)



Ingresso con antistante area di pertinenza

CONSISTENZA:

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

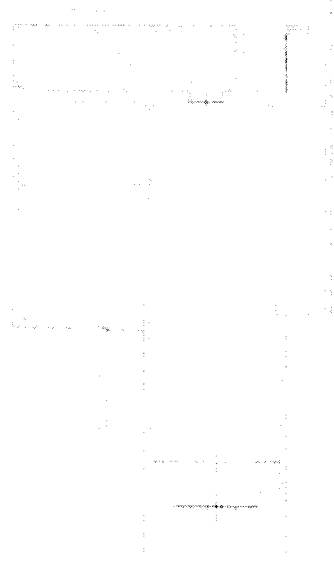
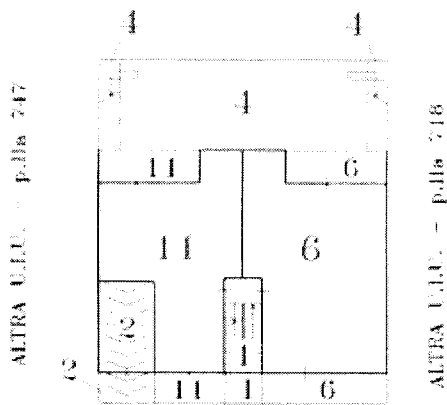
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Superficie commerciale "attività e vani accessori"	98,70	x	100 %	=	98,70
Superficie secondaria "veranda esterna" e "area di ingresso esterna"	22,10	x	30 %	=	6,63
Totale:	120,80				105,33

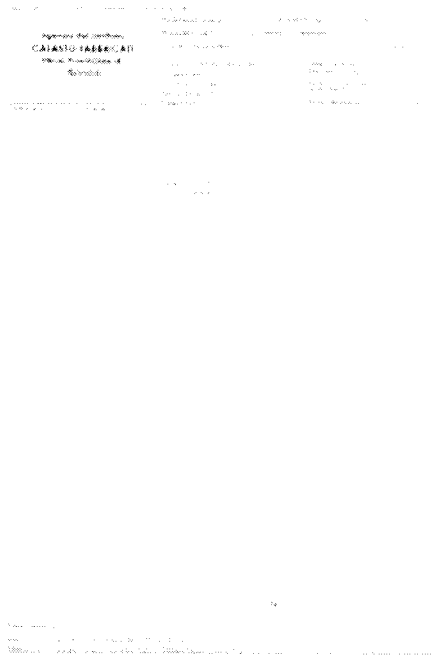
PIANO TERRA



VIALE INDIPENDENZA

Elaborato planimetrico - Piano terra

Consistenza unità immobiliare



Unità immobiliare oggetto di trasferimento



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione di mercato è stato impiegato il procedimento di stima "Capitalizzazione dei redditi", metodo di stima che si fonda sulla trasformazione del reddito o dei redditi di un immobile nel valore di mercato. La trasformazione avviene per mezzo del rapporto di mercato esistente tra il prezzo e il canone di mercato (o del suo reciproco) e con l'uso di un saggio di sconto utilizzato per calcolare il valore attuale della serie dei redditi. Questo procedimento si applica per stimare le basi del valore che considerano la capacità di generare benefici monetari di un immobile, in particolare per il valore e per il valore di investimento.

È stato adottato il criterio di stima per capitalizzazione del reddito a causa dell'assenza di prezzi di mercato (comparabili) recenti relativi a immobili simili per tipologia e destinazione d'uso posti all'interno dell'area oggetto d'indagine, considerata anche la tipologia di bene che ha frequenza di compravendita molto bassa.

Pertanto, in assenza di comparabili reali e verificabili riferiti ad immobili a destinazione d'uso "laboratorio artigianale", il sottoscritto ha impostato la presente valutazione con il metodo della "capitalizzazione diretta" utilizzando il reddito e il saggio annuo rinveniente dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Il metodo della capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di locazione di un immobile nel suo valore di mercato, dividendo il reddito per il saggio di capitalizzazione. $V = R/i$. L'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, è una banca dati della Agenzia delle Entrate che registra i valori di compravendita e di locazione. I dati sono espressi in valore "€/mq x mese" e sono aggiornati ogni sei mesi. Attualmente, sono aggiornati al primo semestre 2022, ma le quotazioni relative agli anni precedenti non presentano variazioni significative dai valori attuali. La banca dati riporta i valori minimi e massimi sia per la compravendita che per la locazione. In riferimento alla zona e alla tipologia di immobile in esame. Per la Provincia: BRINDISI, Comune di Mesagne, Zona periferica, il REDDITO è variabile da un minimo di €/mq x mese di 3,1 ad un massimo di 4,5, mentre il saggio annuo "i=R/P" è variabile da un minimo di 6,00% ad un massimo di 6,67%.

Per la stima in oggetto, considerato il contesto ambientale in cui si inserisce l'immobile da stimare, le caratteristiche intrinseche interne ed esterne, lo stato di manutenzione buono e l'attività commerciale già avviata al suo interno, quindi ben conosciuta alla cittadina, si ritiene congruo assegnare un reddito di **€/mq x mese di 4,5** (valore massimo) riferito alla superficie commerciale e un saggio annuo di 6,67% (valore massimo).

Si consideri una consistenza della superficie commerciale pari a **105,33 mq**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	5.687,00
Tasso di capitalizzazione:	6,67%
Valore immobile:	85.262,37

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 85.262,37
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 85.262,37

BENI IN MESAGNE VIALE INDIPENDENZA



POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO D

posto auto a MESAGNE Viale Indipendenza, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'unità immobiliare, ad uso garage (in riferimento alla destinazione catastale), è inserita al piano interrato di un fabbricato di tipo condominiale costituito nel complesso da un interrato ad uso "posta auto coperti" e vano tecnico, un piano terra costituito da due unità immobiliari ad uso artigianale e un piano primo costituito da due unità immobiliari ad uso residenziale, oltre a spazi comuni.

L'accesso al piano interrato avviene per mezzo di rampa carrabile e area di manovra, entrambi beni comuni non censibili identificati al Fg. 48 P.Illa 717 Sub. 2 e Sub. 16

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

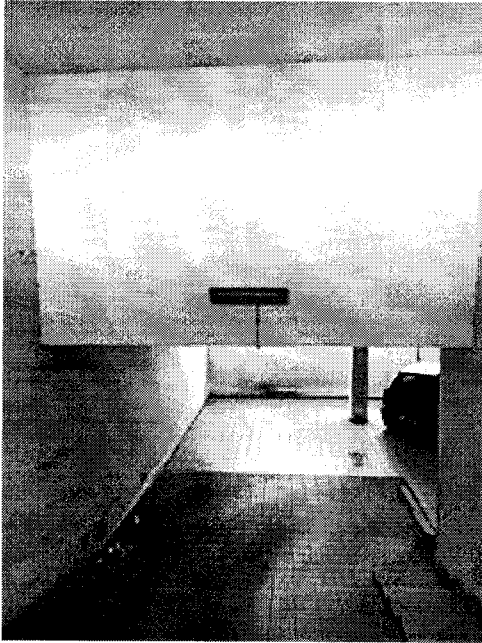
- foglio 48 particella 717 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 25,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Indipendenza n. 71, piano: Seminterrato, intestato a (), derivante da DIVISIONE del 20/11/2013 Pratica n. BR0140844 in atti dal 20/11/2013 DIVISIONE (n. 49754.1/2013) 1

Coerenze: Per un lato con terrapieno, per tre lati con area di manovra comune (fg. 48 P.Illa 717 Sub. 16)

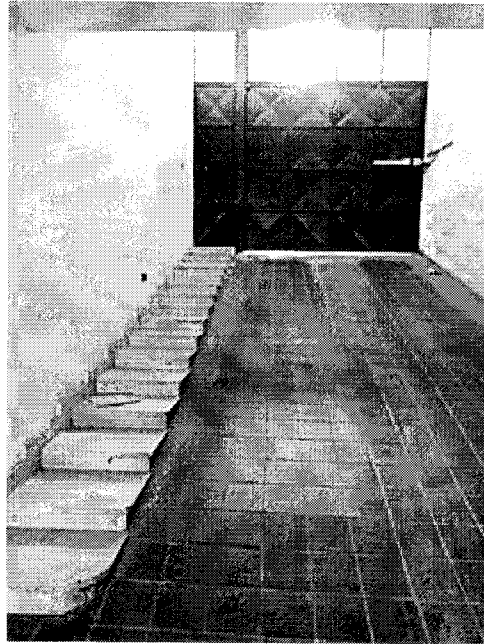
Quote pertinenziali di beni comuni non censibili: Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.Illa 717 Sub. 1: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 15 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 7, 12, 13, 14, 17 costituito da vano scala. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.Illa 717 Sub. 2: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 15 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 7, 12, 13, 14, 17 costituito da rampa carrabile di accesso al piano al piano seminterrato. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.Illa 717 Sub. 9: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 15 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 7, 12, 13, 14, 17 costituito da centrale idrica al piano seminterrato. Unità immobiliare identificata al Fg. 48 P.Illa 717 Sub. 16: BENE COMUNI NON CENSIBILE comuni al Sub. 15 (oggetto della presente perizia) e ai Sub. 7, 12, 13, 14, 17 costituito da area di manovra al piano seminterrato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 1992.





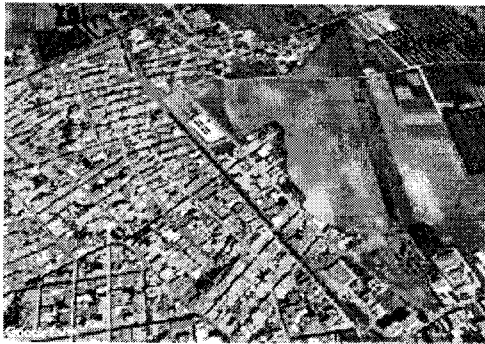
Vista della rampa carrabile



Vista della rampa carrabile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Inquadramento territoriale



Inquadramento catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto coperto delimitato su un lato dal muro perimetrale del fabbricato e su tre lati con confini non materiali, non essendo presente la muratura di confine e/o l'ingresso fisico all'area. Pertanto, l'area e quindi il posto auto, è identificato univocamente dalla planimetria catastale.



Vista posto auto



Vista area di manovra

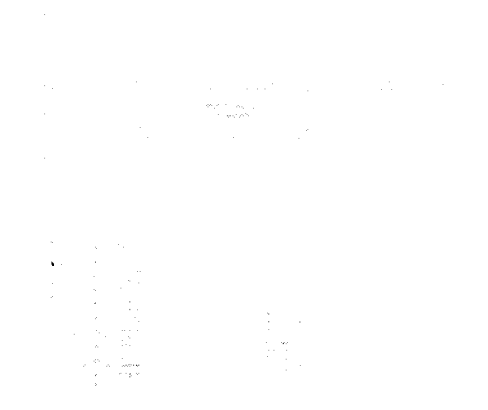
CONSISTENZA:

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

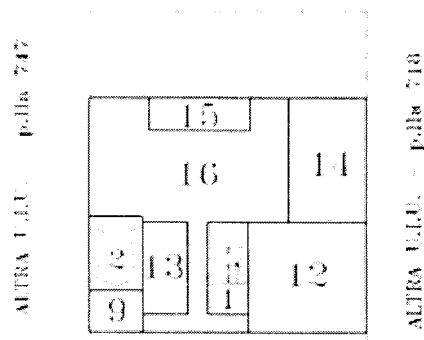
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale "garage"	15,00	x	100 %	-	15,00
Totale:	15,00				15,00

PIANO S1



Unità immobiliare oggetto di trasferimento



VIALE INDIPENDENZA

Elaborato planimetrico - Piano seminterrato

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/02/2019

Fonte di informazione: Conservatoria Registri Immobiliari

Descrizione: locale garage al piano terra, pertinenza di abitazione adiacente

Indirizzo: via Dei Falces

Superfici principali e secondarie: 22

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 590,91 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima monoparametrica

Sulla base della bibliografia di settore, dei sopralluoghi eseguiti, nonché dell'esame del segmento di mercato di riferimento per gli immobili della zona, dei dati puntuali di compravendite immobiliari e delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di valutazione si è proceduto alla presente valutazione immobiliare attraverso l'applicazione del metodo della STIMA MONOPARAMETRICA, conforme agli standard di valutazione. Il procedimento di stima monoparametrico è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico/economico a parità delle restanti condizioni e caratteristiche a contorno, come termine di paragone. La relazione che si viene a creare è di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato e dei comparabili

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una media disponibilità di immobili simili posti in vendita. L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia un'attività di media intensità delle compravendite per immobili simili, considerando anche il tipo di zona che è prevalentemente di tipo residenziale. Il target di immobile preso in considerazione e oggetto di indagine è quello caratterizzato da una posizione prossima a quella dell'immobile da stimare, con destinazione d'uso garage pertinenziale ad unità sovrastanti. Questa tipologia di immobili è prevalentemente acquistata e venduta insieme ad altri beni come le residenze c/o i locali sovrastanti.

Valutazione

Per la valutazione della superficie ad uso "garage" posta al piano seminterrato si considererà un valore unitario pari a € **590,00**, come da analisi del comparabil anzidetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15,00	x	590,00	=	8.850,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 8.850,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 8.850,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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
C	laboratorio artigianale	105,33	0,00	85.262,37	85.262,37
D	posto auto	15,00	0,00	8.850,00	8.850,00
				94.112,37 €	94.112,37 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 91.112,37**

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: **€ 13.666,86**

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: **€ 77.445,51**

data 19/12/2022

il tecnico incaricato
Ing. Giuseppe Mileti



TRIBUNALE DI BRINDISI – PROC. ESS. IMM. N. 152/2010 R.G.

**ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
ALLA PERIZIA ESTIMATIVA**

Si riporta di seguito l'elenco della documentazione allegata alla presente perizia.

Gli allegati sono parte integrante e complementare della perizia descrittiva e riepilogativa, ai quali si rimanda per una completa comprensione delle tematiche affrontate.

Operazioni peritali

Allegato_1 - Comunicazione inizio operazioni peritali

Allegato_2 - Verbale del 21.09.2022 e 03.10.2022

Documentazione catastale

Allegato_3 - Elaborato planimetrico_2018

BENE A

Allegato_4 - V.A. Foglio 48 Particella 717 Subalterno 7

Allegato_5 - V.S. Foglio 48 Particella 717 Subalterno 7

Allegato_6 - Planimetria Fg 48 P.IIa 717 Sub. 7

BENE B

Allegato_7 - V.A. Foglio 48 Particella 717 Subalterno 14

Allegato_8 - V.S. Foglio 48 Particella 717 Subalterno 14

Allegato_9 - Planimetria Fg 48 P.IIa 717 Sub. 14

BENE C

Allegato_10 - V.A. Foglio 48 Particella 717 Subalterno 11

Allegato_11 - V.S. Foglio 48 Particella 717 Subalterno 11

Allegato_12 - Planimetria Fg 48 P.IIa 717 Sub. 11

BENE D

Allegato_13 - V.A. Foglio 48 Particella 717 Subalterno 15

Allegato_14 - V.S. Foglio 48 Particella 717 Subalterno 15

Allegato_15 - Planimetria Fg 48 P.IIa 717 Sub. 15

Atto di provenienza

Allegato 16A - Nota di trascrizione atto di compravendita del 24.10.1981

Allegato 16B - Nota di trascrizione atto di acquisto del 24.10.1981



-
- Allegato_17 - Atto di donazione del 02.03.1995 di rep. 3656
Allegato_18 - Decreto di approvazione ord. divisionale del 19.02.2019 11.08.2015 16.05.2014
Allegato_19 - Nota di Trascrizione ordinanza del 19.02.2019

Trascrizioni pregiudizievoli

- Allegato_20A - Visura ipotecaria Fg 48 P.IIa 717 Sub. 3 - 7 - 11 - 14 - 15
Allegato_20B - Visura ipotecaria per soggetto
Allegato_21 - Visura ipotecaria Fg 48 P.IIa 717 Sub. 7 - 11 - 14 - 15
Allegato_22 - Nota di trascrizione - Ipoteca giudiziale del 19.12.2008
Allegato_23 - Nota di trascrizione - Pignoramento 04.05.2010
Allegato_24 - Nota di trascrizione - Sequestro conservativo 10.06.2010
Allegato_25 - Nota di trascrizione - Ipoteca legale 12.07.2011
Allegato_26 - Nota di trascrizione - Decreto di trasferimento del 16.05.2014
Allegato_27 - Nota di Trascrizione - Ordinanza di approvazione del progetto di divisione

Certificati e contratto di locazione

- Allegato_28 - Certificato di residenza debitrice
Allegato_29 - Certificato stato civile
Allegato_30 - Contratto di locazione

Urbanistica

- Allegato_31 - C.E. n. 768 del 11.08.1987 P.E. 4733-1987
Allegato_32 - C.E. n. 1299 del 02.11.1987 P.E. 4733-1987
Allegato_33 - C.E. n. 415-92 del 22.10.1992 P.E. n. 4733
Allegato_34 - Agibilità del 02.02.1995 P.E. n. 4733
Allegato_35 - DIA n. 28-2006 del 17.02.2006
Allegato_36 - Agibilità del 14.09.2006
Allegato_37 - Richiesta di accesso agli atti

Documentazione fotografica

- Allegato_38 - CORPO A Documentazione fotografica
Allegato_39 - CORPO B Documentazione fotografica
Allegato_40 - CORPO C Documentazione fotografica
Allegato_41 - CORPO D Documentazione fotografica

Planimetrie

- Allegato_42 - Inquadramento e planimetria LOTTO 1 Beni A e B
Allegato_43 - Inquadramento e planimetria LOTTO 2 Beni C e D

