



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Giliberti

CUSTODE:

Avv. Anna De Nitto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonio Cafaro

CF:CFRNTN80A05F152C

con studio in BRINDISI (BR) via Marco Biagi 57

telefono: 3470183656

email: a3studio.ing@libero.it

PEC: cafaro.antonio@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BRINDISI via Daunia 17, quartiere Commenda, della superficie commerciale di **88,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è inserito all'interno di palazzo condominiale risalente agli anni 60, con tecnologia costruttiva mista in conglomerato cementizio armato e muratura portante. Il condominio, ubicato in una via ben servita di negozi al dettaglio, pur risalendo ai primi anni 60 evidenzia uno stato di conservazione generalmente buono sui prospetti, ed è stato evidentemente oggetto di aggiornamento per gli spazi interni comuni, con ascensore nuovo, rampa per i diversamente abili, illuminazione del ballatoio di accesso e sue finiture aggiornate. Ha una dimensione medio piccola, con tre appartamenti per piano per un totale di 3 piani fuori terra oltre al piano terra a destinazione commerciale. La distribuzione interna rispecchia le scelte architettoniche degli anni 60, con la presenza di doppio spazio di distribuzione, un locale ingresso di discrete dimensioni, a discapito della zona giorno rappresentata esclusivamente da una cucina - sala da pranzo di modeste dimensioni, tra l'altro illuminata dal balcone posteriore rivolto verso lo spazio aperto interno, orientato ad est. Le camere da letto sono invece di grande dimensioni, entrambe rivolte ad ovest su via Daunia, dotate di balcone comune in linea a sbalzo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,05 m. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 320 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana B180, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA DAUNIA 17, N.2 PIANO 1 (primo), piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'appartamento confina a nord con palazzo condominiale adiacente di recente costruzione, a sud con altro appartamento condominiale (n. 3 appartamenti per piano), ad est con il ballatoio scale condominiale, ad ovest con via Daunia

L'intero edificio sviluppa 4 compreso piano terra piano, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.104,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.563,19

Data della valutazione:

25/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'appartamento risulta essere occupato dal solo debitore. Tanto è stato verificato anche dal perito e dal cutode in occasione del sopralluogo avvenuto in data 4 ottobre 2024. Nella valutazione di stima conclusiva si riporta l'applicazione della riduzione per lo stato di occupazione in quanto la conduzione del bene non può garantire, anche sulla base delle evidenze del sopralluogo, il mantenimento del corretto stato manutentivo dello stesso mantenendonee tutelandone l'integrità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura: Pignoramento, Riferimento: verbale di pignoramento immobili del 31.05.2024 numero di repertorio 1762 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Brindisi, trascritto ai nn 12592/10490 del 27.06.2024 sull'immobile Lotto 1 sito in Brindisi alla via Daunia 17 Piano 1, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati di Brindisi al foglio 54, particella 320 subalterno 7, natura A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/05/2024 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 1762 di repertorio, trascritta il 27/06/2024 ai nn. 12592/10490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo ipotecario.

La formalità è riferita solamente a Immobile Lotto 1 sito in Brindisi alla via Daunia 17 Piano 1, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati di Brindisi al foglio 54, particella 320 subalterno 7, natura A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura: verbale di pignoramento immobili del 31.05.2024 numero di repertorio 1762 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Brindisi, trascritto ai nn 12592/10490 del 27.06.2024 sull'immobile Lotto 1 sito in Brindisi alla via Daunia 17 Piano 1, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati di Brindisi al foglio 54, particella 320 subalterno 7, natura A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani

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:	€. 384,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.625,29
Millesimi condominiali:	83,38/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ai venditori verso l'esecutato l'immobile era pervenuto:

- per la quota di 1/12 ciascuno dei 4 fratelli in virtù della successione da madre deceduta il 07/04/2007 (dichiarazione del 06/12/2007 ufficio di registro di Brindisi n. 1757 vol.2007) trascritto il 29.01.2008 ai nn. 1973/1534 la cui accettazione dell'eredità è trascritta il 10/12/2008 ai nn.24679/17855;

- per la restante quota di 1/6 ciascuno unitamente alla madre per la sua quota di 2/6 in virtù della successione dal padre deceduto il 07/12/1988 (dichiarazione del 01/03/1988 ufficio di registro di Brindisi n. 25 vol.355) trascritto il 16.3.1991 ai nn 5154/4603. Non risulta trascritta accettazione di eredità

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/12/2008), con atto stipulato il 02/12/2008 a firma di Notaio Roberto Braccio ai nn. 19180/7322 di repertorio, trascritto il 10/12/2008 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi ai nn. 24680/17856.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1 appartamento .

Acquisto in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di fratelli 1/6 ciascuno, madre 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 07/10/1988 fino al 07/04/2007), con atto stipulato il 07/10/1988 a firma di UR Brindisi ai nn. 355 di repertorio.

Denuncia (nei passaggi per causa morte) del 07/10/1988 - UR Sede Brindisi (BR) REgistrazione Volume 355 n. 25 registrato in data 01/03/1989 - Per precedente successione voltura n. 224.1/1989 atti dal 04/06/1990

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 07/04/2007 fino al 02/12/2008), con atto stipulato il 07/04/2007 a firma di UR Brindisi ai nn. 1757/2007 di repertorio.

Denuncia (nei passaggi per causa morte) del 07/04/2007 - UR Sede Brindisi (BR) REgistrazione Volume 2007 n. 1757 registrato in data 06/12/2007 - Per precedente successione voltura n. 17.01.2007 - pratica n. BR0327566 in atti dal 02/01/2008

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A livello urbanistico l'immobile è coerente con la zona

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Approvazione progetto N. **43**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Abitazione tra le vie Sicilia e De Dauni costituito da pian terreno e primo piano, presentata il 28/09/1954, rilasciata il 05/11/1954 con il n. 25384 di protocollo, agibilità del 12/11/1956 con il n. 904 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano Terra e primo piano

Approvazione variante al progetto N. **21**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Abitazione tra le vie Sicilia e Daunia: variante alla destinazione d'uso del piano terra, presentata il 05/10/1956, rilasciata il 05/10/1956 con il n. 27936 di protocollo, agibilità del 12/11/1956 con il n. 904 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano Terra e primo piano

Licenza per la sopraelevazione N. **61**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di ulteriori 2 piani, presentata il 24/11/1960 con il n. 5834 di protocollo, rilasciata il 02/01/1961 con il n. 202 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piani 2° e 3°

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2. Lo strumento urbanistico vigente del comune di Brindisi è il piano regolatore generale adeguato al Piano Urbanistico Territoriale Tematico con Deliberazione del CC di riscontro n. 37 del 25/05/2010 e approvato definitivamente con D.G.R. n. 10 del 19.01.2012

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il giudizio complessivo è pertanto di una non conformità lieve, sia a livello catastale che edilizio, sanabile secondo i costi già menzionati, fatto salvo la necessità di smontare la chiusura del balcone posteriore, i cui costi sono stati anch'essi valutati nel costo globale da sostenere per l'ottenimento della conformità generale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differente lay-out interno per effetto di realizzazione di disimpegno e ripostiglio interno prima di accedere dal disimpegno originale verso la zona notte (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione della difformità edilizia dovrà passare dalla presentazione di una CILA per modifica lay-out interno accompagnata da presentazione di modello (dichiarazione + relazione tecnica esplicativa + elaborato grafico) di istanza per INTERVENTI "PRIVI DI RILEVANZA" NEI RIGUARDI DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ ai sensi dell'allegato C del Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 136 del 19-12-2022

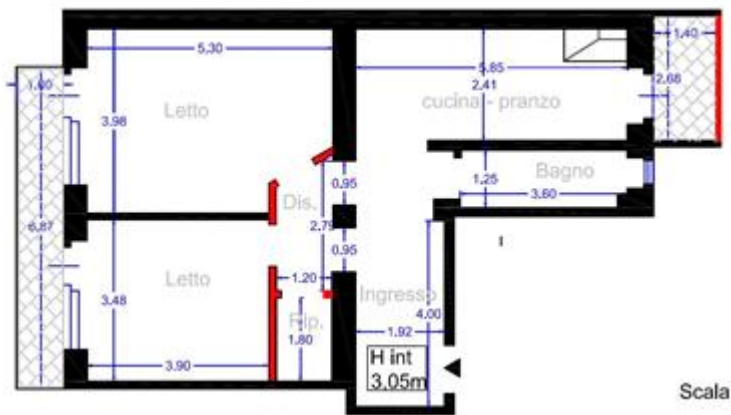
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi di presentazione pratica, versamento sanzione di 516 euro e stima attività del professionista: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a modifica distribuzione e tramezzi interni.
Difformità interna



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura del balconcino posteriore (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e smaltimento delle chiusure in anticorodal: stima di smontaggio e smaltimento: €.400,00

Questa situazione è riferita solamente a balcone posteriore di 4 mq.

Non regolarizzabile in quanto rappresenta incremento di cubatura in condominio che ha già raggiunto il limite di edificabilità



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato aggiornamento della planimetria catastale rispetto al differente lay out interno dell'appartamento (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e D.L..

50/2017)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrico

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

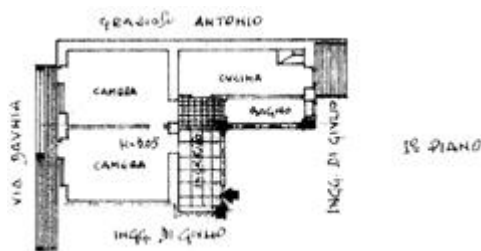
Costi di regolarizzazione:

- comprensivo di spese professionali ed oneri: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a interno appartamento.

Non si menziona la difformità relativa alla chiusura del balcone posteriore in quanto quest'ultimo dev'essere rimosso come riportato relativamente al giudizio sulla conformità urbanistico edilizia



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRINDISI VIA DAUNIA 17, QUARTIERE COMMENDA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BRINDISI via Daunia 17, quartiere Commenda, della superficie commerciale di **88,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è inserito all'interno di palazzo condominiale risalente agli anni 60, con tecnologia costruttiva mista in conglomerato cementizio armato e muratura portante. Il condominio, ubicato in una via ben servita di negozi al dettaglio, pur risalendo ai primi anni 60 evidenzia uno stato di conservazione generalmente buono sui prospetti, ed è stato evidentemente oggetto di aggiornamento per gli spazi interni comuni, con ascensore nuovo, rampa per i diversamente abili, illuminazione del ballatoio di accesso e sue finiture aggiornate. Ha una dimensione medio piccola, con tre appartamenti per piano per un totale di 3 piani fuori terra oltre al piano terra a destinazione commerciale. La distribuzione interna rispecchia le scelte architettoniche degli anni 60, con la presenza di doppio spazio di distribuzione, un locale ingresso di discrete dimensioni, a discapito della zona giorno rappresentata esclusivamente da una cucina - sala da pranzo di modeste dimensioni, tra l'altro illuminata dal balcone posteriore rivolto verso lo spazio aperto interno, orientato ad est. Le camere da letto sono invece di grande dimensioni, entrambe rivolte ad ovest su via Daunia, dotate di balcone comune in linea a sbalzo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,05 m. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 320 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana B180, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA

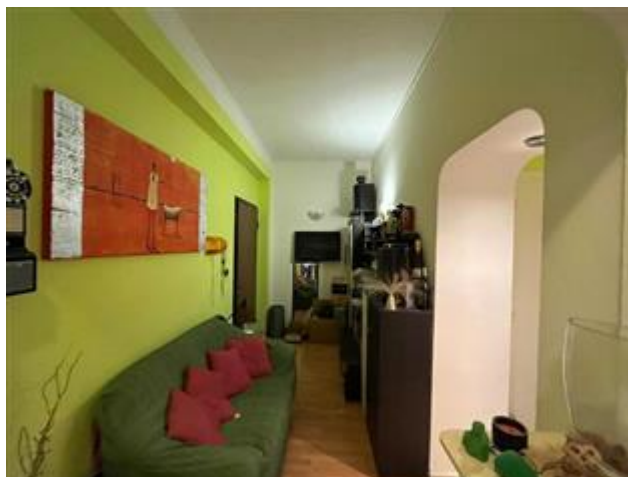
DAUNIA 17, N.2 PIANO 1 (primo), piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'appartamento confina a nord con palazzo condominiale adiacente di recente costruzione, a sud con altro appartamento condominiale (n. 3 appartamenti per piano), ad est con il ballatoio scale condominiale, ad ovest con via Daunia

L'intero edificio sviluppa 4 compreso piano terra piano, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



accesso a vano ascensore



accesso appartamento: ingresso

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 non presenti). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: non presenti.



contesto del condominio



isolati adiacenti

SERVIZI

- asilo nido
- farmacie
- municipio
- campo da tennis
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi



palazzetto dello sport	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

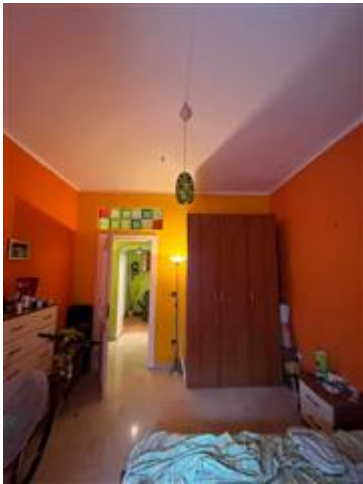
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'appartamento si accede attraverso porta blindata di recente installazione, unico infisso di tipo aggiornato rispetto agli attuali standard in quanto sia tutti gli infissi esterni, in legno e con singolo vetro, che quelli interni (borte semplici a battente in legno tamburato, alcune con vetrata) tanto quanto gli oscurati esterni (tapparelle avvolgibili manuali in pvc non coibentato e con cassonetto non isolato) appaiono risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile. I rivestimenti sono di tipo economico popolare, con pavimentazione in ceramica e marmette tradizionali, rivestimenti dei bagni ad altezza 220 cm in ceramica economica. Le tinteggiature interne (risulta tinteggiato da poco) sono tutte e tempera, non si ravvisano segni di umidità fatto salvo il balcone posteriore. L'appartamento, mentre gli impianti elettrici risultano aggiornati rispetto all'epoca di costruzione dell'immobile, ma tuttavia non dotati di dichiarazione di conformità o di rispondenza rispetto al D.M. 37/08 o L. 46/90 il che lascia intendere che siano stati aggiornati in economia. E' dotata di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas naturale per riscaldamento ed acqua calda sanitaria, da 24 KW. I radiatori sono in ghisa, correttamente dimensionati per l'alloggio e presenti nei locali. I servizi igienici sono dotati di sanitari in ceramica tradizionale, non sospesi, ma in buono stato di conservazione. Ai fini dell'Attestazione di Prestazione Energetica, come prescritto dal d.L. 192/05, non è stato possibile riscontrare l'esistenza di tale certificazione attinente l'alloggio in esame. Pertanto, a titolo indicativo e non esaustivo, nell'ipotizzare i classici fattori che concorrono a determinare l'involucro edilizio dell'edificio, si può ritenere che lo stesso abbia dei costi di gestione energetica al di sopra della norma, con altrettanto indice di scarsa qualità e prestazione energetica, tale da presupporre che l'appartamento in esame appartenga alla classe G. Complessivamente quindi si può concludere che l'appartamento in esame si presenta in discreto stato di conservazione e manutentivo, con rifiniture di tipo economico, senza il riscontro di fessurazioni evidenti, o cedimenti strutturali, o lesioni di qualsiasi natura. La sua esposizione è principalmente rivolta ad ovest, la distribuzione intera non

buona per la sproporzione presente fra la zona notte e la zona a giorno, gli infissi esterni di vecchia tipolgia.



camera da letto 1



camera da letto 2



secondo disimpegno creato



bagno



cucina pranzo



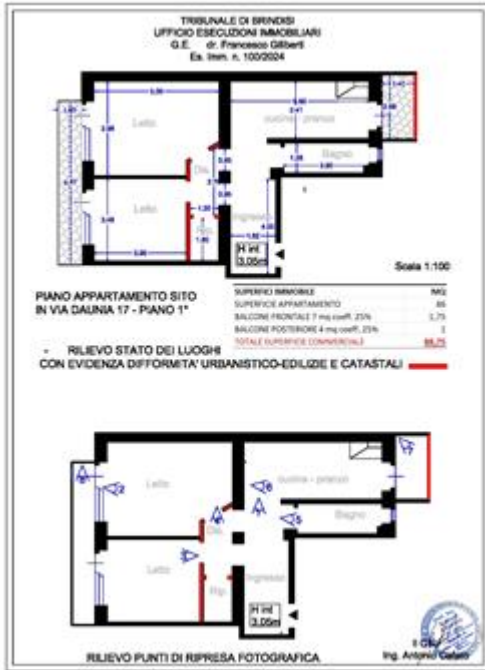
balcone su via Daunia da camere da letto

CONSISTENZA:

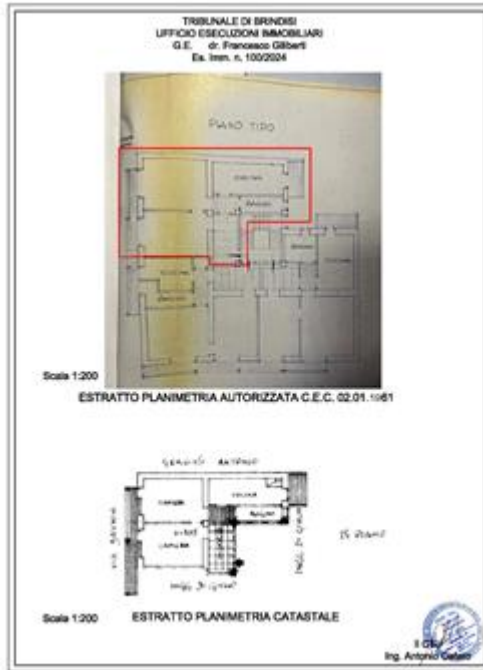
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione		consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE INTERNA	CALPESTABILE	76,00	x	100 %	=	76,00
SUPERFICIE PERIMETRALI	MURATURE	10,00	x	100 %	=	10,00
BALCONE ESTERNO FRONTALE		7,00	x	25 %	=	1,75
BALCONE POSTERIORE		4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:		97,00				88,75



planimetria stato dei luoghi e punti di ripresa



precedente edilizio e catastale



rilevio fotografico generale 1 di 2



rilevio fotografico generale 2 di 2

CALCOLO SUPERFICI	mq	coeff.	Sup. Commerciale
SUPERFICIE UTILE NETTA CALPESTABILE	76	1	76,00
MURATURE PERIMETRALI	10	1	10,00
BALCONE FRONTALE	7	0,25	1,75
BALCONE POSTERIORE	4	0,25	1,00
SUPERFICIE COMMERCIALE			88,75
ARROTONDAMENTO TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			89,00

Computo superfici

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/11/2024

Fonte di informazione: Provenzano e Proto Property

Descrizione: In piccolo condominio, al primo piano con ascensore, appartamento composto da ingresso, due camere, balconi, cucina, bagno e ripostiglio.

Indirizzo: via Settimio Severo 21

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: 6

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 1.196,97 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 67.150,00 pari a 1.017,42 Euro/mq

Distanza: 485.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/11/2024

Fonte di informazione: Salento Casa Immobiliare

Descrizione: appartamento posto al 2° piano con ascensore di 3 vani e accessori

Indirizzo: via Romolo 127

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 7

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 862,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 63.750,00 pari a 732,76 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/11/2024

Fonte di informazione: Rexer Immobiliare

Descrizione: appartamento è composto da : salone, cucina abitabile, 1 camera da letto, stanzino, 1 bagno e balcone

Indirizzo: via Cicerone 29

Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie: 5
Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 72.250,00 pari a 903,13 Euro/mq
Distanza: 400.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/11/2024
Fonte di informazione: KW KELLER WILLIAMS HOME
Descrizione: trilocale posto al primo piano di una palazzina di tre livelli
Indirizzo: via Tirolo
Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie: 7
Prezzo richiesto: 83.000,00 pari a 873,68 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 70.550,00 pari a 742,63 Euro/mq
Distanza: 550.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/11/2024
Fonte di informazione: Gabetti Immobiliare
Descrizione: appartamento di ca. 75 mq composto da cucinotto due camere e un bagno
Indirizzo: via Remo 44
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie: 5
Prezzo richiesto: 57.000,00 pari a 760,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 51.300,00 pari a 684,00 Euro/mq
Distanza: 270.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/11/2024
Fonte di informazione: Tecnocasa
Descrizione: Trivani con due camere da letto e un bagno al primo piano
Indirizzo: via Puglia 2
Superfici principali e secondarie: 73
Superfici accessorie: 5
Prezzo richiesto: 82.000,00 pari a 1.051,28 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %
 Prezzo: 69.700,00 pari a 893,59 Euro/mq
 Distanza: 250.00 m

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/06/2024
 Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - valore medio
 Descrizione: Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale stato di conservazione normale
 Indirizzo: Provincia: BRINDISI Comune: BRINDISI Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERE COMMENDA
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 925,00 pari a 925,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione di stima si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da valutazione effettuata su beni analoghi o simili a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti: - grandezza dell'immobile; - divisione interna; - stato d'uso delle opere di finitura; - impianti tecnologici; - ubicazione commerciale. A conforto di quanto sopra, oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. La valutazione conclusiva al mq è la media matematica fra le valorizzazioni effettuate sui beni parametricamente confrontabili pari ad € (1017,42 + 732,76 + 903,13 + 742,63 + 684,00 + 893,59 + 925,00) / 7 = € 842,65 / mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,75 x 842,65 = 74.785,19

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente correttivo per conformazione alloggio con zona giorno di dimensione ridotta rispetto alla superficie complessiva, detrazione percentuale del 5%	-3.739,26

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 71.045,93
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 71.045,93

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti: - grandezza dell'immobile; - divisione interna; - stato d'uso delle opere di finitura; - impianti tecnologici; - ubicazione commerciale. A conforto di quanto sopra, oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Provenzano e Proto Property srl - Tecnocasa - Gabetti - Rexer - Salento Casa - KW Kwillwe Williams, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	88,75	0,00	71.045,93	71.045,93
				71.045,93 €	71.045,93 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

non applicabile data la dimensione, la disposizione e destinazione dei locali, la posizione dell'accesso rispetto al ballatoio condominiale

Riduzione del **4%** per lo stato di occupazione: **€ 2.841,84**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.104,09**

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: **€ 9.915,61**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.625,29
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.563,19

data 25/11/2024

il tecnico incaricato
Antonio Cafaro