



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Amco-Asset Management Company S.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. GILIBERTI FRANCESCO

CUSTODE:

Avv. Silvana Cristofaro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Pietro Carmine Lodedo

CF:LDDPRC66L16D761C

con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) Via Vittorio Alfieri n. 15

telefono: 0831819944

fax: 0831844604

email: pietrolodedo@libero.it

PEC: pietrocarmine.lodedo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BRINDISI Via Sannio 1, quartiere Commenda, della superficie commerciale di 95,14 mq per la quota di:

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

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Via Sannio n. 1 nel Quartiere Commenda del Comune di Brindisi al piano terzo senza ascensore facente parte di una palazzina costruita agli inizi degli anni cinquanta da Gestione I.N.A. L'appartamento è ubicato in un edificio condominiale costituito da 4 piani fuori terra ed è adibito a civile abitazione. L'accesso dell'abitazione avviene da scala condominiale posta nel cortile interno condominiale con parcheggio scoperto e giardino in cui si accede dalla Via Sannio e Via Aldo Moro. L'appartamento è destinato a civile abitazione e si compone di ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e balcone sul cortile interno pertinenziale pedonale e parcheggio scoperto. L'immobile è stato realizzato da regolare progetto commissionato da Gestione I.N.A. Costruzione di case popolari I.N.A. al Rione Commenda nel Comune di Brindisi. La planimetria catastale è datata il 16 -4- 1955. L'altezza interna è di 3,15 mt. La superficie complessiva coperta residenziale è di mq. 93,45. Invece la superficie non residenziale totale è di mq. 5,63. La superficie complessiva commerciale è di mq. 95,14..

Coerenze: Confine sud: altra unità abitativa verso Via Aldo Moro; Confine ovest: Via Lazio; Confine est: cortile pertinenziale con parcheggio scoperto e giardino; Confine Nord: altra unità abitativa verso Via Sannio.

Lo stato di manutenzione: Lo stato di fatto verificato dal sopralluogo, oltre la documentazione fotografica, si è riscontrato che l'appartamento in esame si presenta con un discreto stato manutentivo e con rifiniture di media qualità, senza il riscontro di alcuna fessurazione, o cedimenti strutturali, o lesioni di qualsiasi natura che si possono riscontrare visivamente. Si è, inoltre, riscontrato che l'immobile necessita la sostituzione dei mattoni in quanto si staccano in alcune parti del pavimento interno e alcuni mattoni si sono staccati totalmente. L'intonaco in alcuni parti sta cedendo.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 810 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi, piano: Terzo senza ascensore, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,14 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.940,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.099,87
Data della valutazione:	31/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Attualmente i debitori e la loro famiglia occupano l'appartamento pignorato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Michele Errico del 20 maggio 2009 Repertorio n. 89747/34010 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 27 maggio 2009 al numero generale 9915 e al numero particolare 1651 per capitale di euro 90.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 180.000,00 durata 25 anni. (allegato 8)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRASCRIZIONE del 3/04/2024 - Reg. Particolare 5534 Reg. Generale 6623.
Verbale di Pignoramento Immobili - Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brindisi - Immobili pignorati nel Comune di Brindisi (allegato 8)

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:	€. 372,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.349,20
Ulteriori avvertenze:	
La quota mensile condominio ammonta a euro 31,00. (allegato 9)	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Trascrizione del 27/05/2009 - Registro Particolare 6899 Registro Generale 9914. Pubblico ufficiale Dott. Michele Errico. Repertorio 89746/34009 del 20/05/2009. Atto tra vivi - Compravendita.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Trascrizione del 27/05/2009 - Registro Particolare 6899 Registro Generale 9914. Pubblico ufficiale Dott. Michele Errico. Repertorio 89746/34009 del 20/05/2009. Atto tra vivi - Compravendita.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di piena proprietà.
Proprietaria fino al 20/01/2009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di piena proprietà.
Proprietario fino al 20/01/2009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di piena proprietà.
Proprietario pieno fino al 07/08/1987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di piena proprietà.
Proprietario fino al 20/01/1981

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di piena proprietà.
Proprietaria fino al 20/01/1981

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Approvazione progetto **N. n. 3131 del 13/6/1950**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di case popolari I.N.A. al Rione Commenda nel Comune di Brindisi .
Pratiche edilizie depositate nell'Archivio di Stato del Comune di Brindisi. (allegato 5)

Approvazione progetto **N. Decreto n. 4008 del 3/7/1950**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di case popolari I.N.A. al Rione Commenda nel Comune di Brindisi .
Pratiche edilizie depositate nell'Archivio di Stato del Comune di Brindisi. (allegato 5)

Approvazione progetto **N. Contratto N. 319 del 30/12/1950**, intestata a *** DATO OSCURATO ***



, per lavori di Costruzione di case popolari I.N.A. al Rione Commenda nel Comune di Brindisi .
Pratiche edilizie depositate nell'Archivio di Stato del Comune di Brindisi. (allegato 5)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. PRG - piano regolatore generale vigente. 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 ed approvato definitivamente con D.G.R. n. 10 del 19/01/2012.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile è conforme al progetto originario presentato agli inizi degli anni cinquanta.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

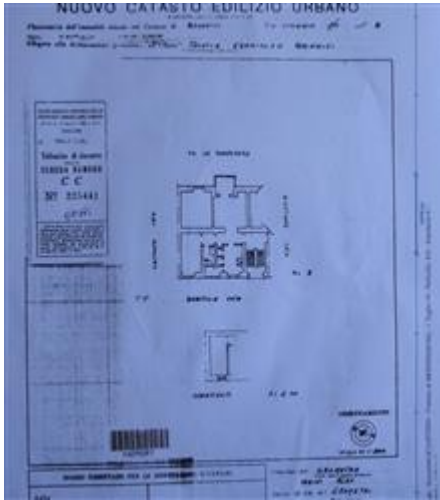
L'immobile risulta **non conforme per quanto riguarda la planimetria catastale, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €500,00

La pianta catastale n. 225441 - 1/10668 - data di presentazione 16/04/1955 - Ultima planimetria in atti risulta quasi identica alla pianta attuale con lievi differenze. Queste ultime sono il bagno attuale più grande e la cucina/pranzo non ha due ripostigli demoliti e un balconcino ora coperto che comprende il bagno ampliato e la cucina/pranzo ampliata. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale. Costi di regolarizzazione: Presentazione della nuova planimetria catastale: €100,00 - Pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale: €400,00 - Totale €500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

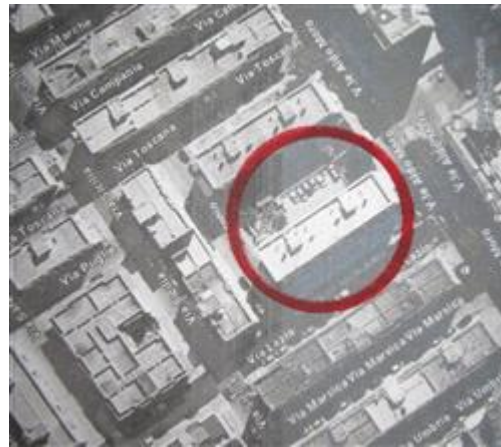




8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**..

L'immobile è conforme al progetto originario presentato agli inizi degli anni cinquanta.



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

BENI IN BRINDISI VIA SANNIO 1, QUARTIERE COMMENDA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BRINDISI Via Sannio 1, quartiere Commenda, della superficie commerciale di **95,14** mq per la quota di:

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



LOTTO UNICO

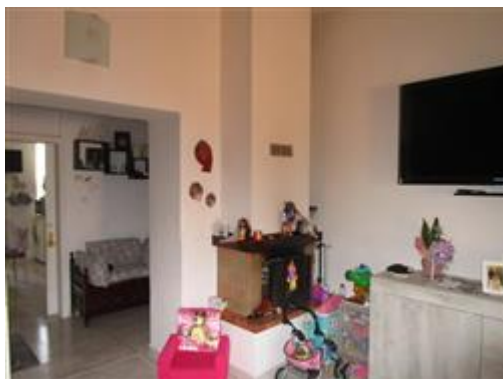
Appartamento sito in Via Sannio n. 1 nel Quartiere Commenda del Comune di Brindisi al piano terzo senza ascensore facente parte di una palazzina costruita agli inizi degli anni cinquanta da Gestione I.N.A. L'appartamento è ubicato in un edificio condominiale costituito da 4 piani fuori terra ed è adibito a civile abitazione. L'accesso dell'abitazione avviene da scala condominiale posta nel cortile interno condominiale con parcheggio scoperto e giardino in cui si accede dalla Via Sannio e Via Aldo Moro. L'appartamento è destinato a civile abitazione e si compone di ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e balcone sul cortile interno pertinenziale pedonale e parcheggio scoperto. L'immobile è stato realizzato da regolare progetto commissionato da Gestione I.N.A. Costruzione di case popolari I.N.A. al Rione Commenda nel Comune di Brindisi. La planimetria catastale è datata il 16 -4- 1955. L'altezza interna è di 3,15 mt. La superficie complessiva coperta residenziale è di mq. 93,45. Invece la superficie non residenziale totale è di mq. 5,63. La superficie complessiva commerciale è di mq. 95,14..

Coerenze: Confine sud: altra unità abitativa verso Via Aldo Moro; Confine ovest: Via Lazio; Confine est: cortile pertinenziale con parcheggio scoperto e giardino; Confine Nord: altra unità abitativa verso Via Sannio.

Lo stato di manutenzione: Lo stato di fatto verificato dal sopralluogo, oltre la documentazione fotografica, si è riscontrato che l'appartamento in esame si presenta con un discreto stato manutentivo e con rifiniture di media qualità, senza il riscontro di alcuna fessurazione, o cedimenti strutturali, o lesioni di qualsiasi natura che si possono riscontrare visivamente. Si è, inoltre, riscontrato che l'immobile necessita la sostituzione dei mattoni in quanto si staccano in alcune parti del pavimento interno e alcuni mattoni si sono staccati totalmente. L'intonaco in alcuni parti sta cedendo.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 810 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi, piano: Terzo senza ascensore, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Mesagne- Latiano - Oria - Francavilla Fontana - San Vito dei Normanni - Ostuni). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Mesagne- Latiano - Oria - Francavilla Fontana - San Vito dei Normanni. Brindisi è una città portuale pugliese sull'Adriatico. Il Castello Alfonsino in pietra rossa sorge su un isolotto all'imbocco del porto. L'imponente Monumento al Marinaio d'Italia in pietra



calcarea a forma di timone regala panorami del mare e della città. Sull'altro lato del porto, il Castello Svevo risale al '200. Alla sommità della Scalinata Virgiliana, invece, sveltano le Colonne Romane. Altre testimonianze artistiche sono: il Tempio di San Giovanni al Sepolcro, Santa Maria del Casale. Inoltre è interessante passeggiare per il Lungomare Regina Margherita.



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- centro commerciale
- farmacie
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- supermercato
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- aeroporto
- autobus
- superstrada
- ferrovia
- porto
- tangenziale



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto unico



L'immobile adibito ad abitazione è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al Foglio 54 Particella 810 Subalterno 8. Il fabbricato è ubicato in Via Sannio n.1 al piano 3 interno 8 senza ascensore di un palazzina condominiale sita su Via Sannio, Via Lazio e Via Aldo Moro. L'appartamento di cui si tratta ha l'accesso dal cortile interno pertinenziale e pedonale e tramite l'androne della scala condominiale E' destinato a civile abitazione e si compone di ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e balcone. Il prospetto principale di accesso si affaccia sul cortile interno pertinenziale e pedonale. L'immobile è stato realizzato da regolare progetto commissionato da Gestione I.N.A. Costruzione di case popolari I.N.A. al Rione Commenda nel Comune di Brindisi. L'altezza interna è di 3,15 mt. La superficie complessiva coperta residenziale è di mq. 93,45. Invece la superficie non residenziale totale è di mq. 5,63. La superficie complessiva commerciale è di mq. 95,14. La quota mensile del condominio ammonta a euro 31,00.

Caratteristiche strutturali

Le fondazioni sono di tipo a plinti in calcestruzzo armato dosati con quantità di cemento idoneo. I telai in cemento armato della struttura portante poggiano su una struttura di fondazione costituita da plinti e travi pareti in cemento armato collegati con cordoli in cemento armato. Le fondazioni e strutture portanti in cemento armato con isolamento idrofugo orizzontale e verticale nelle fondazioni. La struttura verticale e portante è in cemento armato secondo le dimensioni e con le armature indicate negli allegati elaborati esecutivi. La struttura orizzontale è costituita da travi in cemento armato secondo le dimensioni e con le armature indicate negli allegati elaborati esecutivi. Le norme di riferimento sono R.D. 16 Novembre 1939 n. 2229.

Il solaio è del tipo misto e laterizi in cemento armato proporzionato con un sovraccarico accidentale idoneo. Le norme di riferimento sono R.D. 16 Novembre 1939 n. 2229.

Il lastrico solare risulta ben coibentato e in buone condizioni. Impermeabilizzazione copertura in basole di Cursi messe in opera su masso a pendio e sigillate a regola d'arte con spalmatura superficiale di bitume.

Le murature perimetrali sono costituite da muratura di tufo a cassa vuota.

Le tramezzature sono in segati in tufo da 10 cm e 20 cm di cave locali per la divisione tra le distinte unità immobiliari e il vano scala. La rampa della scala condominiale e gli sbalzi sono stati realizzati con solette in latero-cementizio gettate in opera.

Componenti edilizie e costruttive

Le opere di rifiniture sono le seguenti:

Le murature interne dell'appartamento nonché i soffitti, i tramezzi sono rifinite con intonaco civile tradizionale a tre mani, liscio e pitturazioni.

Intonaco esterno del tipo civile a tre mani con pitturazione di vernici idrofughe a strato finale di intonaco plastico del tipo graffiato con densità non inferiore a 2,00 kg/mq.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è costituito da piastrelle ceramiche aventi dimensioni cm 44 x cm 44 con battiscopi. Il balcone è costituito da piastrelle in grès ceramico. Il bagno ha il pavimento in piastrelle in gres porcellanato ed è rivestito con piastrelle di ceramica per l'altezza dimt 2.20. Sono presenti tutti i pezzi sanitari.

Gli infissi e serramenti. Gli infissi esterni sono in legno/pvc ed vetro e forniti di persiane con zanzariera. Le porte interne sono in legno. La porta della cucina è di tipo scorrevole con legno e vetro.

Impianti

L'impianto idrico-sanitario è composto dalla rete di distribuzione di acqua fredda e calda, sotto forma di impianto sottotraccia, con caldaia murale Beretta di produzione istantanea ubicata in cucina. Le tubazioni fognanti sono state realizzate in fibro cemento collegati alla pubblica fogna mediante pozzetti di ispezione forniti di sifone. Non si riscontrano perdite alla rete di alimentazione. L'impianto elettrico. L'immobile risulta allacciato alla rete Enel. La fornitura di energia elettrica è distribuita all'interno a mezzo di impianto con adeguato numero di punti luce e prese per ogni ambiente del fabbricato, il tutto secondo le vigenti disposizioni in materia - Legge 46/90.

L'impianto di riscaldamento con alimentazione gas metano. Caldaia a condensazione Beretta. Sono presenti i termosifoni in tutti gli ambienti. Sono presenti anche i climatizzatori. Ai fini dell'Attestazione di Prestazione Energetica, come prescritto dal D.L. 192/2005, non è stato possibile individuare 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 cattiva prestazione energetica, tale da poter presupporre che l'appartamento in esame appartenga all'ultima Classe G. Inoltre sono presenti linea telefono e internet.

Lo stato di manutenzione

Lo stato di fatto verificato dal sopralluogo, oltre la documentazione fotografica, si è riscontrato che l'appartamento in esame si presenta con un discreto stato manutentivo e con rifiniture di media qualità, senza il riscontro di alcuna fessurazione, o cedimenti strutturali, o lesioni di qualsiasi natura che si possono riscontrare visivamente. Si è, inoltre, riscontrato che l'immobile necessita la sostituzione dei mattoni in quanto si staccano in alcune parti del pavimento interno e alcuni mattoni si sono staccati totalmente. L'intonaco in alcuni parti sta cedendo.

L'esposizione

L' esposizione dell'appartamento con cucina/pranzo, bagno e un letto rispetto ai punti cardinali è rivolta interamente a nord-est con affaccio sul cortile pertinenziale. Il soggiorno, un letto e balcone si affacciano a sud-ovest. Tutti gli ambienti dell'unità abitativa sono dotati di superficie finestrate ad eccezione del disimpegno.

:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i>	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i>	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i>	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i>	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i>	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:

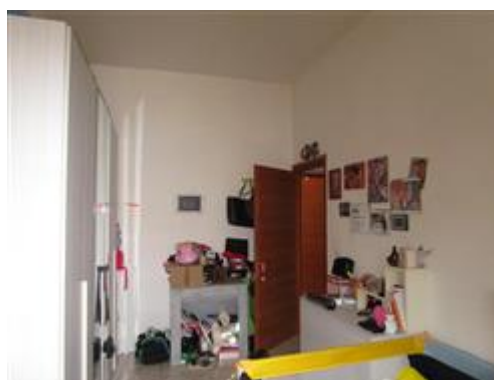
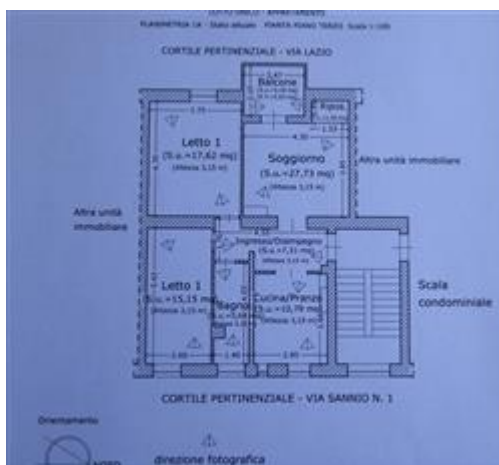


CONSISTENZA:

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 lorda netta appartamento	93,45	x	100 %	=	93,45
Superficie lorda netta balcone	5,63	x	30 %	=	1,69
Totale:	99,08				95,14



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Provenzano e Proto Property

Descrizione: Appartamento in Piazza Apulia 1 Quartiere Commenda - Piano primo senza ascensore - 3 locale e 1 bagno , balcone - superficie mq 103,00 - Prezzo euro 95.000,00

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Provenzano e Proto Property

Descrizione: Appartamento in Viale Aldo Moro, 52 - Quartiere Commenda - piano quarto senza ascensore - 4 locali e 1 bagno - superficie mq 91,00 - prezzo euro 85.000,00

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Provenzano e Proto Property

Descrizione: Appartamento in Via Sicilia - Quartiere Commenda - piano rialzato senza ascensore - 3 locali e 1 bagno - superficie mq 73,00 - Prezzo euro 62.000,00

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Giusta Real Estate

Descrizione: Appartamento sito in Via Lazio, 5 - Quartiere Commenda - piano primo senza ascensore - superficie mq 78 - 3 locali - prezzo euro 75.000,00

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Remax Leader

Descrizione: Appartamento su Via Tirolo, 8 - Quartiere Commenda - piano primo senza ascensore - 3 locali e 1 bagno - superficie mq 95 - prezzo euro 75.000,00

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Provenzano e Proto Property

Descrizione: Appartamento sito in Corte Tirolo, 2A - Quartiere Commenda - 4 locali, 1 bagno e 1 balcone senza ascensore - superficie mq 89 - prezzo euro 87.000,00

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato del bene pignorato si ritiene che il metodo di valutazione più opportuno da utilizzare sia quello sintetico di comparazione. Perciò è stato utilizzato il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio. Quest'ultimo consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie lorda dell'immobile. Per la determinazione del valore unitario di superficie commerciale il perito ha effettuato un'indagine accurata in merito alle compravendite avvenute in date assai prossime a quella di riferimento della stima per immobili analoghi, inoltre ha definito i limiti della zona entro cui le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni possono considerarsi sufficientemente analoghe. In particolare per la stima del valore attuale sono stati tenuti conto l'ubicazione degli immobili nel contesto urbano e la presenza di tutti i servizi disponibili. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono state ricavate dai mediatori e operatori immobiliari di zona, analizzando le



recenti operazioni di compravendita di beni simili. E' stato consultato anche il sito dell'Agenzia delle Entrate, in particolare la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" per il Comune di Brindisi. I dati si riferiscono allo "Anno 2023 - Semestre 2.(allegato 7) Per quanto concerne i beni facenti parte del lotto unico è opportuno eseguire una valutazione tenendo presente lo stato in cui si trovano e l'uso a cui sono destinati attualmente. L'immobile pignorato si trova in uno stato buono. Inoltre è ubicato in zona semicentrale di Brindisi dove sono presenti numerosi servizi e negozi. Nella zona è presente il Viale Aldo Moro, una strada importante del Rione Commenda e della città. E' facile trovare parcheggio per la comodità delle strade intorno all'immobile. Dall'analisi e dalle indagini effettuate si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato per immobili in condizioni ordinarie da realizzare in un'operazione di compravendita è pari a € 980,00 al metro quadrato. Per le condizioni dell'immobile si effettua una riduzione del valore ordinario unitario pari al 3 % in cui si ottiene € 980,00 - € 29,40 = € 950,60

Superficie commerciale totale= mq 95,14

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,14 x 950,60 = **90.440,08**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.440,08**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.440,08**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,14	0,00	90.440,08	90.440,08
				90.440,08 €	90.440,08 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.940,08**

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: **€. 13.491,01**

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: **€. 2.349,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 74.099,87**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 31/08/2024

il tecnico incaricato
Arch. Pietro Carmine Lodedo

