



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

109/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC COOP PA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Stefano SALES

CUSTODE:
dott. Marco Botrugno

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Vito Siciliano

CF: SCLGPP56H15I396B

con studio in SAN VITO DEI NORMANNI (BR) Piazzetta Mons. Francesco Passante 28

telefono: [REDACTED]

email: inggiuseppegvitosiciliano@gmail.com

PEC: siciliano.giuseppegvito@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Abitazione sita in San Pancrazio Salentino, vico Olmi 7, della superficie commerciale di 150.5 mq. L'immobile in oggetto è posto a piano terra e fa parte di un fabbricato a schiera di due piani.

Identificazione catastale (allegato n°2):

- nel NCEU foglio 42 particella 195 sub.1 e sub.3, categoria A/4, Classe 2, Consistenza vani 6,5 vani, Rendita : Euro 198,06
- indirizzo catastale : VICO OLMI Piano T

Intestazione attuale dell'immobile :

•

Diritto di: Proprieta' per 1/1

B

appartamento a SAN PANCRAZIO SALENTINO via Fratelli Bandiera 12, della superficie commerciale di **146,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Abitazione sita in San Pancrazio Salentino, vico Fratelli Bandiera 12, della superficie commerciale di 146,4 mq.

L'immobile in oggetto, fabbricato a schiera, è posto a piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 5,05/4,06. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 117 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Fratelli Bandiera 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	296,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.126.289,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.107.345,65
Data della valutazione:	15/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il giorno 29.12.2023 alle ore 10:00, previo comunicazione alle parti, il sottoscritto, unitamente al Custode nominato si portava sul luogo oggetto di pignoramento per dare regolare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo. Le stesse avevano inizio alla presenza del dott. Marco Botrugno (custode nominato dal G.E.) e [REDACTED]

Effettuati tutti i rilievi metrici e fotografici ritenuti necessari allo scopo di confrontare la situazione di fatto con la documentazione in possesso per il bene pignorato, avendo cura di annotare tutti i particolari utili per il prosieguo delle attività peritali, lo scrivente, ritenuto sufficiente il lavoro svolto, dichiarava chiuse le operazioni di sopralluogo.

Alle ore 11:00 si chiudevano le operazioni peritali con la redazione del verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (allegato n°1).

Lo scrivente, successivamente, si è recato presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Pancrazio Salentino per acquisire, come richiesto dai quesiti, i seguenti certificati:

- 1) Certificato stato civile dell'esecutato;
 - 2) Certificato di matrimonio dell'esecutato.
- (Allegato 3)

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** attiva, iscritta il 25/06/2021 ai nn. 11385/1137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Brindisi 12.06.2021.

Importo ipoteca: €250.000,00.

Importo capitale: €204.053,51

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 14/09/2023 ai nn. 17567/14565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brindisi 10.08.2023

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 13/12/2007 Pubblico ufficiale DI GREGORIO FRANCESCO Sede di MESAGNE (BR) Repertorio n. 44076 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18710.1/2007 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 24/12/2007. (dal 13/12/2007).

Il titolo è riferito solamente a Appartamento di vico OLM I 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 21/12/2018 Pubblico ufficiale ERRICO MICHELE Sede di BRINDISI (BR) Repertorio n. 103790 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 946.1/2019 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 16/01/2019. (dal 21/12/2018).

Il titolo è riferito solamente a immobile di via Fratelli Bandiera 12

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/05/2001 - UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione Volume 2006 1102 registrato in data 05/10/2006 - Voltura n. 8278.1/2006 in atti dal 25/10/2006 (dal 01/05/2001 fino al 03/07/2006).

Il titolo è riferito solamente a appartamento di vico OLM I 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/05/2001 - UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione Volume 2006 1102 registrato in data 05/10/2006 - Voltura n. 8278.1/2006 in atti dal 25/10/2006 (dal 01/05/2001 fino al 03/07/2006).

Il titolo è riferito solamente a appartamento di vico OLM I 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/05/2001 - UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione Volume 2006 1102 registrato in data 05/10/2006 - Voltura n. 8278.1/2006 in atti dal 25/10/2006 (dal 01/05/2001 fino al 03/07/2006).

Il titolo è riferito solamente a appartamento di vico OLM I 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/05/2001 - UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione Volume 2006 1102 registrato in data 05/10/2006 - Voltura n. 8278.1/2006 in atti dal 25/10/2006 (dal 01/05/2001 fino al 03/07/2006).

Il titolo è riferito solamente a appartamento di vico OLM I 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto del 14/08/2003 Pubblico ufficiale ERRICO MICHELE Sede di BRINDISI (BR) Repertorio n. 74568 – COMPRAVENDITA

Trascrizione n. 11056.1/2003 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 27/08/2003. (dal 14/08/2003 fino al 20/02/2018).

Il titolo è riferito solamente a immobile di via Fratelli Bandiera 12

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto del 14/08/2003 Pubblico ufficiale ERRICO MICHELE Sede di BRINDISI (BR) Repertorio n. 74568 – COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11056.1/2003 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 27/08/2003. (dal 14/08/2003 fino al 20/02/2018).

Il titolo è riferito solamente a immobile di via Fratelli Bandiera 12

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/07/2006 - UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione Volume 2006 1103 registrato in data 05/10/2006 - Voltura n. 8281.1/2006 – Pratica n. BR0107856 in atti dal 25/10/2006 (dal 03/07/2006 fino al 13/12/2007).

Il titolo è riferito solamente a appartamento di vico OLMI 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/07/2006 - UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione Volume 2006 1103 registrato in data 05/10/2006 - Voltura n. 8281.1/2006 – Pratica n. BR0107856 in atti dal 25/10/2006 (dal 03/07/2006 fino al 13/12/2007).

Il titolo è riferito solamente a appartamento di vico OLMI 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/07/2006 - UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione Volume 2006 1103 registrato in data 05/10/2006 - Voltura n. 8281.1/2006 – Pratica n. BR0107856 in atti dal 25/10/2006 (dal 03/07/2006 fino al 13/12/2007).

Il titolo è riferito solamente a appartamento di vico OLMI 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 20/02/2018 Pubblico ufficiale DI GREGORIO FRANCESCO Sede di MESAGNE (BR) Repertorio n. 61705 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2460.1/2018 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 01/03/2018. (dal 20/02/2018 fino al 21/12/2018).

Il titolo è riferito solamente a immobile di via Fratelli Bandiera 12

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo PEC in data 23.01.2024 e ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pancrazio Salentino in data 02.02.2024, sono state reperite le pratiche edilizie qui di seguito elencate e riferite tutte all'immobile di Vico Olmi 7 (allegato n° 4)

Ed in particolare, relativamente all'immobile sito in via Fratelli Bandiera 12, le ricerche presso gli uffici comunali hanno dato esito negativo: il predetto ufficio non ha trovato pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto. Tuttavia l'immobile risulta, seppur parzialmente, preesistente alla data del 11/12/1939, data di inoltro della prima planimetria catastale (allegato n° 2), pur riscontrando su detta planimetria una data differente. Inoltre, dallo stato di conservazione, dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile (volte in tufo in stato di degrado dovuto ad infiltrazioni di acque meteoriche come ben si evince dalla documentazione fotografica si può, tuttavia, ragionevolmente affermare che esso è di edificazione antecedente 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Costruzione di una casa di abitazione, rilasciata il 22/01/1955.

Trattasi di Nulla Osta privo di numero di pratica (Allegato n° 4.1)

Il titolo è riferito solamente a appartamento di Vico Olmi 7.

Nulla Osta per esecuzione lavori edili, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa di abitazione, rilasciata il 14/01/1961.

Trattasi di Nulla Osta privo di numero di pratica (Allegato n° 4.2)

Il titolo è riferito solamente a appartamento di Vico Olmi 7.

Nulla Osta per esecuzione lavori edili, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di una casa di abitazione, presentata il 20/10/1964, rilasciata il 05/11/1964 con il n. 107 di protocollo.

Trattasi di Nulla Osta corredato di elaborato grafico di progetto (Allegato n° 4.3)

Il titolo è riferito solamente a appartamento di Vico Olmi 7.

Licenza Edilizia, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche al P.T. e nuova costruzione al P.P., presentata il 07/11/1975 con il n. 5 di protocollo, e **non rilasciata**.

Trattasi di Licenza Edilizia non rilasciata, ma il cui progetto fu esaminato dalla commissione edilizia comunale in data 07/11/1975, progetto che attualmente non presente nel fascicolo. (Allegato n° 4.4)

Il titolo è riferito solamente a appartamento di Vico Olmi 7.

Sanatoria edilizia n. 9, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 06/11/1985 con il n. 7721 di protocollo, **non rilasciata**.

Pratica di sanatoria edilizia n. 9 del 06/11/1985 protocollo 7721, cui sono allegate le planimetria del piano terra e del primo piano (Allegato n° 4.5)

Il titolo è riferito solamente a appartamento di Vico Olmi 7.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Appartamento di cui al punto A

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento in assenza di titolo edilizio per il quale è stata inoltrata a suo tempo istanza di concessione in sanatoria (ex l. 47/85) n.9 del 6/11/85 prot. 7721, pratica non ancora definita e quindi concessione edilizia in sanatoria non ancora rilasciata Salvo diverse disposizioni in fase di istruttoria della pratica

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

Costi di regolarizzazione:

- Versamenti come da richiesta del 18/11/2013, prot. 11605, avanzata dal comune di san Pancrazio Salentino, rivalutati alla data odierna : €1.200,00
- Predisposizione documentazione aggiuntiva per definizione pratica (tecnico): €350,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento di Vico Olmi 7

CRITICITÀ: BASSA

Appartamento di cui al punto B

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento (allegato n° 6 - planimetrie immobile via Fratelli Bandiera) in assenza di titolo edilizio

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €516,00
- competenze professionali tecnico redattore progetto in sanatoria : €1.500,00
- Oneri concessori: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a immobile di via Fratelli Bandiera

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Appartamento di cui al punto A

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Mancata denuncia del deposito realizzato al di sopra del bagno esterno (Allegato n° 5 - foto n° 2) - Piccole difformità interne quali : ulteriori aperture (porte interne) non riportate nella planimetria allegata all'istanza di sanatoria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria catastale con procedura DocFa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo dell'immobile e presentazione di nuova planimetria catastale: €250,00
- Redazione pratica catastale, DocFa, da parte di tecnico abilitato: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento di Vico Olmi 7

CRITICITÀ: NESSUNA

Appartamento di cui al punto B

Sono state rilevate le seguenti difformità: inesistenza del vano deposito (vedi allegato n° 5 - foto n° 9 e allegato n° 6 - planimetrie immobile via Fratelli Bandiera)

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione nuova planimetria catastale: €50,00
- Redazione pratica (tecnico abilitato) : €450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a immobile di via Fratelli Bandiera

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN PANCRAZIO SALENTINO VICO OLMI 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Le finiture esterne: il paramento murario del prospetto, è realizzato con intonaco tinteggiato di grigio in discreto stato di manutenzione.

Le finiture interne relativamente ai paramenti murari sono realizzate con intonaco civile tinteggiato di bianco in quasi tutte le stanze, compreso l'intradosso del solaio.

Nel servizio igienico, invece, le pareti sono piastrellate con ceramica; sono presenti sanitari in materiale ceramico, il tutto in pessime condizioni di manutenzione. Vi sono diffuse tracce di umidità di risalita, nonché muffe dovute a fenomeni di condensa. La pavimentazione di tutto l'alloggio è in ceramica. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento ad elementi radianti, il cui generatore (caldaia a gas) è ubicato nel cortile interno (Allegato n° 4).

Quanto descritto viene meglio rappresentato nella documentazione fotografica (Allegato n° 5 - foto 1-2-3-4) e nell'elaborato grafico di rilievo (Allegato n° 7).

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale	147,00	x	100 %	=	147,00
aree scoperte	12,40	x	25 %	=	3,10
superficie deposito	2,00	x	20 %	=	0,40
Totale:	161,40				150,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

*** DATO OSCURATO ***

Il probabile valore di questo immobile è stato determinato impostando e risolvendo il problema estimativo per via sintetico-comparativa.

Si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile partendo dal più probabile valore di mercato di immobili simili, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche ed in condizioni analoghe, oggetto di recente compravendita nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente. La stima, quindi, è stata fatta con riferimento alle caratteristiche proprie del fabbricato, come innanzi descritto, considerandone lo stato di conservazione e di manutenzione in relazione ai fattori principali che condizionano la determinazione del prezzo, ossia :

- vetustà: l'epoca di costruzione del fabbricato è nella seconda metà degli anni settanta;
- stato di conservazione complessivo: scarso;
- finiture: mediocri;

A tal fine è stato necessario condurre un'indagine a carattere tecnico-economico per reperire direttamente sul mercato immobiliare i dati da utilizzare per la valutazione dell'immobile in oggetto. Nell'acquisizione degli stessi si è fatto riferimento a:

- compravendite recenti di beni analoghi per consistenza, posizione e dimensione;
- interviste ad operatori immobiliari del luogo;
- ai dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare Italiano (O.M.I.) consultabile tramite il sito internet www.agenziaentrate.gov.it (Allegato n°7).

I valori utilizzati, desunti per comparazione, sono stati ritenuti utilizzabili in quanto hanno rispettato in sintesi, le seguenti condizioni:

- l'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- l'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- l'esistenza in zona di un mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Da tale indagine di mercato, tenute presenti le le caratteristiche di vetustà, stato di conservazione complessivo e finiture, è emerso che il parametro tecnico-economico medio ordinario rilevato è risultato pari ad **Euro 420,00** per metro quadrato di superficie commerciale lorda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,50 x 450,00 = **67.725,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.725,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.725,00**

BENI IN SAN PANCRAZIO SALENTINO VIA FRATELLI BANDIERA 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a SAN PANCRAZIO SALENTINO via Fratelli Bandiera 12, della superficie commerciale di **146,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Abitazione sita in San Pancrazio Salentino, vico Fratelli Bandiera 12, della superficie commerciale di 146,4 mq.

L'immobile in oggetto, fabbricato a schiera, è posto a piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 5,05/4,06. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 117 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Fratelli Bandiera 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A supporto della presente descrizione del bene immobile si faccia riferimento ai seguenti allegati:

- Allegato n° 5 : Documentazione fotografica
- Allegato n° 6 : Elaborati Grafici Rilievo Immobili.

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, posto a piano terra, cui si accede da via Fratelli Bandiera, attraverso un portone in legno a quattro ante (Allegato n°5 - foto n°5).

I due vani a prospetto, ed i due a questi adiacenti posteriormente, sono con copertura a volta leccese del tipo "a squadro".

Dal punto di vista distributivo dall'ingresso, avente in passato , molto probabilmente anche la destinazione a garage, si accede a destra in quella che era sicuramente una camera da letto, mentre frontalmente si accede al vano cucina (Allegato n°5 - foto n°7). Dalla cucina si accede, sempre frontalmente, ad un vano dispensa, mentre a destra in un'altra stanza da cui si arriva al bagno (Allegato n°5 - foto n°8) e a cui si giunge anche dalla camera da letto. Alla dispensa e al bagno si accede anche dall'esterno. Sempre dal vano cucina si giunge allo spazio scoperto retrostante, restante parte dell'area fondiaria, su cui, a destra, affaccia un vano tecnico (Allegato n°5 - foto n°9) a sinistra del quale sono evidenti i segni di un preesistente vano, riportato nella planimetria castale agli atti (Allegato n° 2) e, in fondo a sinistra un piccolo ripostiglio (Allegato n°5 - foto n°10)

Dallo spazio scoperto esterno retrostante, si giunge ai lastrici solari tramite una scala in metallo (Allegato n°5 - foto n°11) che conduce prima sulla copertura della dispensa e poi, da questa, sulla copertura della cucina ed al restante lastricato.

Le finiture esterne, per quanto attiene i paramenti murari del prospetto, sono realizzate con intonaco di colore beige in scarso stato di manutenzione (Allegato n°5 - foto n°5)

Le finiture interne relativamente ai paramenti murari sono realizzate con tinteggiatura in latte di calce di colore bianco.

Nel servizio igienico, invece, le pareti sono piastrellate con ceramica; i sanitari sono in pessimo stato di conservazione. Il solaio del vano dispensa è in critiche condizioni statiche.

La pavimentazione di tutto l'alloggio è in mattonelle di brecciato.

Quanto descritto viene meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata.



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
Abitazione	124,00	x	100 %	=	124,00
area scoperta	146,00	x	15 %	=	21,90
deposito esterno	2,00	x	25 %	=	0,50
Totale:	272,00				146,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Il probabile valore di questo immobile è stato determinato impostando e risolvendo il problema estimativo per via sintetico-comparativa.

Si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile partendo dal più probabile valore di mercato di immobili simili, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche ed in condizioni analoghe, oggetto di recente compravendita nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente. La stima, quindi, è stata fatta con riferimento alle caratteristiche proprie del fabbricato, come innanzi descritto, considerandone lo stato di conservazione e di manutenzione in relazione ai fattori principali che condizionano la determinazione del prezzo, ossia :

- vetustà: l'epoca di costruzione del fabbricato è nella seconda metà degli anni sessanta;
- stato di conservazione complessivo: scarso;
- finiture: scarse;

A tal fine è stato necessario condurre un'indagine a carattere tecnico-economico per reperire direttamente sul mercato immobiliare i dati da utilizzare per la valutazione dell'immobile in oggetto. Nell'acquisizione degli stessi si è fatto riferimento a:

- compravendite recenti di beni analoghi per consistenza, posizione e dimensione;
- interviste ad operatori immobiliari del luogo;
- ai dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare Italiano (O.M.I.) consultabile tramite il sito internet www.agenziaentrate.gov.it (Allegato n°7).

I valori utilizzati, desunti per comparazione, sono stati ritenuti utilizzabili in quanto hanno rispettato in sintesi, le seguenti condizioni:

- l'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- l'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- l'esistenza in zona di un mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Da tale indagine di mercato, tenute presenti le le caratteristiche di vetustà, stato di conservazione complessivo e finiture, è emerso che il parametro tecnico-economico medio ordinario rilevato è risultato pari ad Euro 450,00 per metro quadrato di superficie commerciale lorda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,40 x 450,00 = **65.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 65.880,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.880,00**

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, ufficio tecnico di San Pancrazio Salentino, agenzie: operanti in San Pancrazio Salentino, osservatori del mercato immobiliare Dati O.M.I.

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	150,50	0,00	67.725,00	67.725,00
B	appartamento	146,40	0,00	65.880,00	65.880,00
				133.605,00 €	133.605,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.316,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.289,00**

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: **€. 18.943,35**

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: **€. 107.345,65**

data 15/03/2024

il tecnico incaricato
Giuseppe Vito Siciliano