



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 96/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan NATALI

CUSTODE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2023

| |

TECNICO INCARICATO:

**Dott. Agr. FRANCESCO URSO**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2022

# LOTTO 1

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

**A** **laboratorio artigianale** a CELLINO SAN MARCO Via Alessandro Manzoni 47-53-55, della superficie commerciale di **240,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Laboratorio artigianale al piano terra con struttura portante intelaiata in cemento armato, facente parte di un più ampio fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra. L'unità oggetto di pignoramento è composta da vano esposizione e vendita, due vani ufficio, tre bagni, due vani laboratorio, un vano deposito, disimpegno e vano scale, oltre a vano deposito al piano interrato, area esterna e pertinenze condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed interrato, con altezza interna del piano terra di 3,55 metri ed al piano interrato di 2,70 metri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed Interrato, ha un'altezza interna di 3,55. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 1903 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 5, consistenza 341 mq, rendita 1.232,78 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI n. 47-53-55 , piano: S1-T, intestato a derivante da Atto del 24/07/2006 Pubblico ufficiale Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 83942 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 12439.1/2006 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 17/08/2006  
Coerenze: L'immobile confina a Nord con mappale 1902, ad Ovest con mappali 1767-1259, a Sud con area esterna comune e mappale 1707, ad Est con area esterna comune e via A. Manzoni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2010.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>240,58 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 216.005,54</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 214.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/01/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo all'interno dell'immobile pignorato e precisamente nel locale deposito al piano interrato sono custodite le scritture contabili di procedura fallimentare, con atto di transazione



allegato, sottoscritto tra il debitore esecutato ed il curatore fallimentare, con il quale il debitore esecutato si impegna a custodire gratuitamente i registri contabili all'interno dell'immobile oggetto della procedura.

Il debitore esecutato ha inoltre prodotto copia di contratto di comodato gratuito dell'immobile del 15.01.2007, rinnovato tacitamente di anno in anno, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi.

Pertanto il CTU procede alla quantificazione del "canone di locazione di mercato dell'immobile" per comparazione con immobili simili all'immobile pignorato. Per la determinazione dei valori di locazione si è proceduto con la consultazione della Banca dati OMI, inserendo quali requisiti della ricerca, la zona e la tipologia di immobile.

Non essendo presente la categoria C/3 nella zona in esame (B1 Centrale) sono state prese come riferimento le categorie catastali più simili a quelle dell'immobile oggetto di perizia, ed in particolare la categoria "Negozzi" ed "Uffici". Si sono così rilevati valori di locazione che si attestano tra 2,9 e 4,2 €/mq x mese per i negozi e tra 3,4 e 4,6 €/mq x mese per gli uffici, in riferimento alla superficie netta.

L'immobile oggetto di analisi ha una superficie netta, calcolata secondo quanto previsto dal DPR 138/98, di 258,50 mq (laboratorio artigianale 210,0 mq x coefficiente di ragguaglio 1,00 + depositi 97,00 mq x coefficiente di ragguaglio 0,50).

Si procede all'indicazione dell'ammontare dell'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.

Considerato che il bene oggetto di perizia si trova in zona centrale, con impianto aria calda e caldaia a gas non funzionanti ma in buono stato di manutenzione, si prende come riferimento il valore medio tra i valori indicati per le categorie negozi ed uffici, ottenendo un canone di locazione per l'immobile pari a 3,78 €/mq x mese.

Questo importo si decurta del 15% per i motivi suddetti (indennità in misura ridotta) e pertanto si ottiene una indennità di occupazione pari a 3,21 €/mq x mese.

Ottenendo così un canone mensile ridotto totale pari a:

- euro 730,27 per il laboratorio e deposito al piano terra (superficie netta = 227,50 mq);
- euro 99,51 per il deposito al piano interrato (superficie netta = 31,00 mq).

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Inoltre all'interno dell'immobile pignorato e precisamente nel locale deposito al piano interrato sono custodite le scritture contabili di procedura fallimentare, con atto di transazione sottoscritta con il curatore fallimentare, con il quale il debitore esecutato si impegna a custodire gratuitamente i registri contabili all'interno dell'immobile oggetto della procedura.

Il debitore esecutato ha inoltre prodotto copia di contratto di comodato gratuito dell'immobile del 15.01.2007, rinnovato tacitamente di anno in anno, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi.

L'immobile è gravato di servitù di passaggio attraverso il locale deposito retrostante al piano terra, per il raggiungimento dei sub. 7 (Bene di uso comune ai subb. 4 e 5) e sub.8 (Bene di uso comune ai sub.14 e 3).

#### **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** attiva, registrata il 11/01/2011 ai nn. 363/86, a favore di  
contro (TERZO DATORE DI  
IPOTECA) / (DEBITORE NON DATORE), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
DI MUTUO FONDIARIO.  
Importo ipoteca: 530.000.  
Importo capitale: 265000.  
Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 31/03/2020 ai nn. 4991/565, a favore di  
contro derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Importo ipoteca: 300.000,00.  
Importo capitale: 300.680,44

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 06/10/2020 ai nn. 14588/1508, a favore di  
contro derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Importo ipoteca: 285.000,00.  
Importo capitale: 330.438,57

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

pignoramento, trascritta il 03/08/2022 ai nn. 15718/12694, a favore di , contro  
derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente CTU ha verificato ed accertato che le unità immobiliari componenti il lotto non fanno parte di un immobile condominiale e pertanto non vi sono spese di gestione insolte o annue da pagare. Inoltre è stato verificato ed accertato che non vi sono procedimenti in corso relativi ai cespiti pignorati.

L'immobile è gravato di servitù di passaggio attraverso il locale deposito retrostante al piano terra, per il raggiungimento dei sub. 7 (Bene di uso comune ai subb. 4 e 5) e sub.8 (Bene di uso comune ai sub.14 e 3).

L'immobile dispone di area esterna di uso comune censita al sub.11 e locale tecnico di uso comune censito al sub.9, oltre a piccoli vani tecnici censiti al sub.8.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 24/07/2006), con atto stipulato il 24/07/2006 a firma di Notaio ai nn. 83942/29240 di repertorio, registrato il 10/08/2006 a Brindisi ai nn. 853, trascritto il 17/08/2006 a Brindisi ai nn. 12439/17805

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

e in forza di Atto Notaio (dal 04/04/1991 fino al 13/09/2001), con atto stipulato il 04/04/1991 a firma di Notaio ai nn. 5696 di repertorio, registrato il 10/04/1991 a Brindisi ai nn. 1589.

Il titolo è riferito solamente a Deposito (ex Sub. 12)

e in forza di Atto Notaio (dal 02/05/1991 fino al 13/09/2001), con atto stipulato il 02/05/1991 a firma di Notaio ai nn. 5972 di repertorio, registrato il 07/05/1991 a Brindisi.

Il titolo è riferito solamente a Deposito (ex Sub. 12)

e per la quota di 1/1, in forza di Contratto di Finanziamento (dal 22/04/1992 fino al 24/07/2006), con atto stipulato il 22/04/1992 a firma di Notaio ai nn. 40053/5692 di repertorio, registrato il 11/05/1992 a Brindisi ai nn. 2039.

Il titolo è riferito solamente a u.i.u. catasto fabbricati foglio 26, p.lla 1903, sub. 2.

Il subalterno 2 è stato soppresso a seguito di fusione con il subalterno 12, dando origine al subalterno 14.

e in forza di Atto Notaio Errico (dal 27/10/1993 fino al 13/09/2001), con atto stipulato il 27/10/1993 a firma di Notaio ai nn. 39953 di repertorio, registrato il 16/11/1993 a Brindisi ai nn. 4041.

Il titolo è riferito solamente a Deposito (ex Sub. 12)

e per la quota di 1/1, in forza di Atto di Divisione (dal 13/09/2001 fino al 24/07/2006), con atto stipulato il 13/09/2001 a firma di Notaio ai nn. 67668/20854 di repertorio, registrato il 01/10/2001 a Brindisi ai nn. 3206.

Il titolo è riferito solamente a u.i.u. catasto fabbricati foglio 26, p.lla 1903, sub. 12.

Il subalterno 12 è stato soppresso a seguito di fusione con il subalterno 2, dando origine al subalterno 14.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **88/89**, intestata a per lavori di Demolizione di una cabina e costruzione di n. 2 negozi al piano terra, n. 2 appartamenti a primo piano e n. 2 appartamenti a piano secondo, rilasciata il 08/02/1990 con il n. 06/90 di protocollo, agibilità del 18/06/1991 con il n. 3327 di protocollo

Variante in corso d'opera ai lavori di cui alla concessione edilizia n. 6/90 N. **06/91**, intestata a per lavori di modifiche interne e rettifica catastale del lotto, agibilità del 18/06/1991 con il n. 3327 di protocollo.

All'interno della pratica edilizia depositata in comune non era presente la relativa concessione edilizia.



Concessione edilizia N. **27/91**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di cambio di destinazione d'uso da Negozio a Laboratorio artigianale con annesso deposito, presentata il 01/02/1991 con il n. 711 di protocollo, rilasciata il 26/02/1991 con il n. 5/91 di protocollo, agibilità del 18/06/1991 con il n. 3327 di protocollo

Concessione edilizia N. **55/97**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Ampliamento e modifiche interne ed a prospetto del complesso \_\_\_\_\_ rilasciata il 01/04/1999 con il n. 14/99 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Variante al Programma di Fabbricazione D.R. n.2630 del 11/11/1979, l'immobile ricade in zona B/0 "area destinata a cinema arena CM". Norme tecniche di attuazione ed indici: Distacchi minimi: 10 metri dagli edifici; Indice massimo di copertura del lotto 60%; Indice fondiario 4,5 mc/mq

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

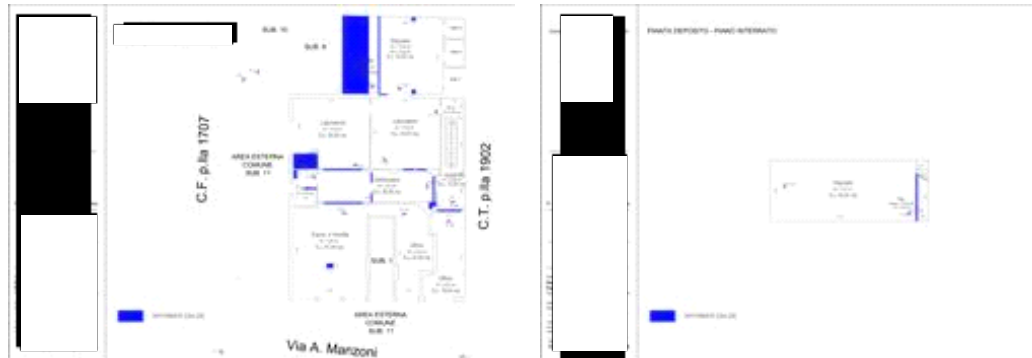
#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: Variante al Programma di Fabbricazione D.R. n.2630 del 11/11/1979, DPR 380/2001 s.m.i.)  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



#### CRITICITÀ: ALTA

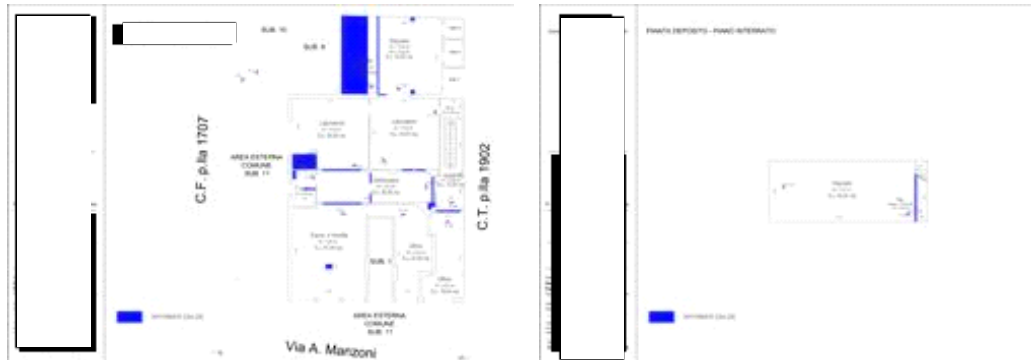
Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento del vano deposito al piano terra (ex sub.12). Realizzazione di un piccolo bagno con altezza interna di 2,30 metri (altezza inferiore al minimo di 2,40 metri) (normativa di riferimento: Variante al Programma di Fabbricazione D.R. n.2630 del 11/11/1979, DPR 380/2001 s.m.i., Decreto ministeriale (sanità) 5 luglio 1975)

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimessa in pristino dello stato dei luoghi con demolizione dell'ampliamento del vano deposito. Rifacimento del solaio del bagno per avere un'altezza interna utile di almeno 2,40 metri.: €15.000,00





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

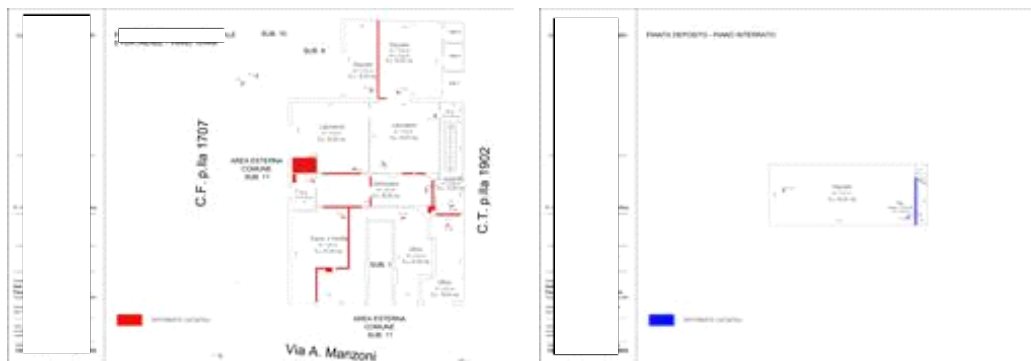
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza DOCFA per aggiornamento delle planimetrie catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Istanza DOCFA per aggiornamento delle planimetrie catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CELLINO SAN MARCO VIA ALESSANDRO MANZONI 47-53-55

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a CELLINO SAN MARCO Via Alessandro Manzoni 47-53-55, della superficie commerciale di **240,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Laboratorio artigianale al piano terra con struttura portante intelaiata in cemento armato, facente parte di un più ampio fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra. L'unità oggetto di



pignoramento è composta da vano esposizione e vendita, due vani ufficio, tre bagni, due vani laboratorio, un vano deposito, disimpegno e vano scale, oltre a vano deposito al piano interrato, area esterna e pertinenze condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed interrato, con altezza interna del piano terra di 3,55 metri ed al piano interrato di 2,70 metri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed Interrato, ha un'altezza interna di 3,55. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 1903 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 5, consistenza 341 mq, rendita 1.232,78 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI n. 47-53-55 , piano: S1-T, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Atto del 24/07/2006 Pubblico ufficiale Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 83942 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 12439.1/2006 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 17/08/2006  
Coerenze: L'immobile confina a Nord con mappale 1902, ad Ovest con mappali 1767-1259, a Sud con area esterna comune e mappale 1707, ad Est con area esterna comune e via A. Manzoni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2010.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi, Mesagne). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro Storico.

## SERVIZI

farmacie

ottimo

negozi al dettaglio

ottimo

municipio

buono

spazi verde

al di sopra della  
media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Laboratorio artigianale al piano terra con struttura portante intelaiata in cemento armato, facente parte di un più ampio fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra. L'unità oggetto di pignoramento è composta da vano esposizione e vendita, due vani ufficio, tre bagni, due vani laboratorio, un vano deposito, disimpegno e vano scale, oltre a vano deposito al piano interrato, area esterna e pertinenze condominiali.

Il vano esposizione e vendita, il disimpegno, uno dei vani destinati a laboratorio e due dei tre bagni sono pavimentati con gress effetto legno, mentre i restanti vani sono pavimentati con mattoni in gres porcellanato. Uno dei vani destinati ad ufficio è parzialmente rivestito con pietra calarenitica tipo "carparo".

Due dei tre bagno hanno i muri rivestiti con marmo e motivi floreali. Gli arredi dei bagni sono in ceramica. L'immobile al piano terra è servito da impianto di climatizzazione con canalizzazione ad aria calda, soprastante controsoffitto in pvc, collegato a caldaia a gas. Attualmente l'impianto non è funzionante. Inoltre è presente impianto elettrico con allaccio 380 kwp, impianto idrico-sanitario, impianto gas autonomo, impianto telefonico, impianto internet, impianto di videosorveglianza.

Sul retro è presente un vano deposito sul quale è gravata servitù di passaggio per il raggiungimento dei locali tecnici sub.7 e sub.8 comuni. L'altezza interna al piano terra è di 3,55 metri.

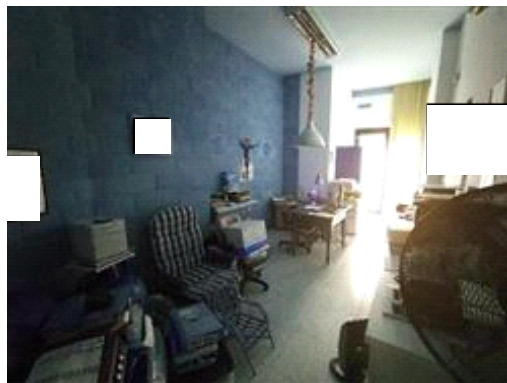
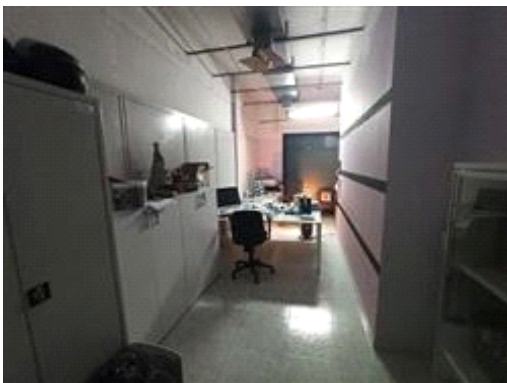
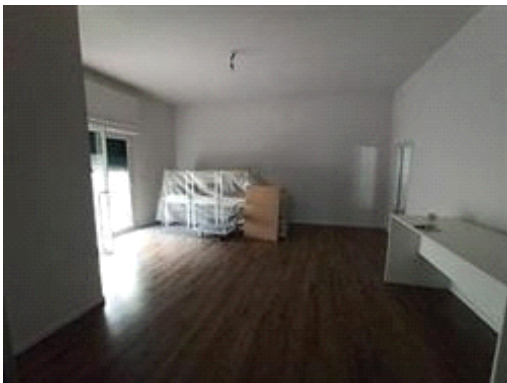
Al piano interrato è presente un ampio vano adibito a deposito, collegato mediante scala interna, dotato di griglia metallica di sicurezza e porta blindata. Il sottoscala sempre al piano interrato è stato adibito a cella di sicurezza con ulteriore porta blindata. L'altezza interna al piano interrato è di 2,70 metri.

Gli infissi interni dell'immobile sono in legno tamburato del tipo a battente ed a scomparsa. Inoltre tra il disimpegno ed i vani laboratorio ed esposizione sono presenti due ampie porte di cristallo ed alluminio scorrevoli.



Gli infissi esterni sono di cristallo ed alluminio con avvolgibili metallici con apertura meccanica. Mentre il deposito sul lato ovest è dotato di portone metallico.

L'immobile dispone di area esterna comune accessibile sia dall'esterno mediante cancello metallico ad apertura automatica, dotato di passo carrabile, sia direttamente dall'interno mediante porta del laboratorio e del deposito sul retro. L'immobile inoltre dispone di due piccoli vani comuni censiti al sub.8, in adiacenza al vano deposito sul lato ovest.



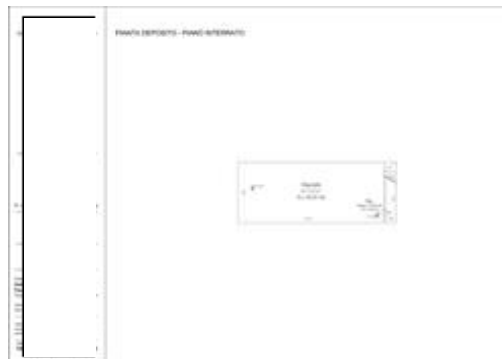
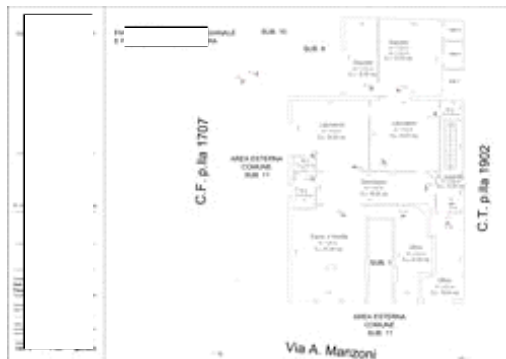


## CONSISTENZA:

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
Laboratorio artigianale - piano terra	240,00	x	100 %	=	240,00
Deposito - piano terra	41,00	x	0,5 %	=	0,21
Deposito - piano interrato	75,00	x	0,5 %	=	0,38
<b>Totale:</b>	<b>356,00</b>				<b>240,58</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/97722808/>

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Cellino San Marco, via Genova

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 725,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 137.750,00 pari a 688,75 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/10/2020

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi

Descrizione: Laboratorio artigianale

Indirizzo: Largo Palazzo n. 14

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 780,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/05/2019

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi

Descrizione: laboratorio artigianale di vecchia costruzione ed in pessimo stato di manutenzione

Indirizzo: via Mario Pagano n.50/52/54

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.500,00 pari a 296,43 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per poter determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato si è ritenuto procedere applicando il metodo del Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Si tratta di una procedura tecnico scientifica che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il principio base su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile con le stesse caratteristiche.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con



cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	137.750,00	39.000,00	41.500,00
Consistenza	240,58	200,00	50,00	140,00
Data [mesi]	0	0,00	27,00	45,00
Prezzo unitario	-	725,00	780,00	296,43
Stato di manutenzione	8,00	5,00	3,00	2,00
Bagni di servizio	3,00	1,00	1,00	0,00
Dotazione di impianti	7,00	5,00	3,00	2,00
Esposizione ed Affacci	8,00	6,00	5,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	296,43	296,43	296,43
Stato di manutenzione		20.000,00	20.000,00	20.000,00
Bagni di servizio		10.000,00	10.000,00	10.000,00
Dotazione di impianti		10.000,00	10.000,00	10.000,00
Esposizione ed Affacci	10 %	13.775,00	3.900,00	4.150,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	137.750,00	39.000,00	41.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	12.029,07	56.493,36	29.814,79
Stato di manutenzione	60.000,00	100.000,00	120.000,00
Bagni di servizio	20.000,00	20.000,00	30.000,00
Dotazione di			



impianti	20.000,00	40.000,00	50.000,00
Esposizione ed Affacci	27.550,00	11.700,00	8.300,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>277.329,07</b>	<b>267.193,36</b>	<b>279.614,79</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **274.712,40**

Divergenza: 4,44% < 5%

Dall'esame dei valori di vendita comparativi, compravendite ed asking price opportunamente decurtato di uno sconto trattativa pari al 5%, nella zona del caso in esame, si ottiene un valore di mercato unitario maggiore rispetto a quanto reperito dall'Osservatorio per il Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per le categorie catastali negozi ed uffici. La categoria catastale del cespite "Laboratori per arti e mestieri" è assente nella zona OMI B1 Cellino San Marco. La differenza di valore è dovuta presumibilmente al buono stato di manutenzione complessivo del cespite ed alle caratteristiche impiantistiche, di esposizione ed affaccio superiori alla media.

La vendibilità del bene è da considerarsi buona, considerando l'immobile in buono stato di manutenzione, pur essendo necessaria la predisposizione di pratiche edilizie per la regolarizzazione dell'immobile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 240,58 x 1.141,88 = **274.712,40**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 274.712,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 274.712,40**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima: comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

Data la tipologia del cespite in oggetto si è proceduto per la valutazione del bene attraverso il Metodo Comparativo attribuendo un valore unitario che tiene conto degli aspetti legati alle caratteristiche costruttive del manufatto, al taglio dimensionale, allo stato manutentivo, all'appetibilità del bene, al livello di piano e all'andamento del mercato immobiliare locale. Nella zona di appartenenza del bene oggetto di valutazione si è rilevato un mercato poco attivo per beni analoghi. Si precisa che sono stati presi a riferimento reali compravendite ed asking price che sono stati decurtati di uno sconto trattativa pari al 5%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Cellino San Marco, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI, ed inoltre: Asking price Immobiliare.it

#### 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	laboratorio artigianale	240,58	0,00	274.712,40	274.712,40
				<b>274.712,40 €</b>	<b>274.712,40 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHE' SUI VALORI CATASTALI E L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI, NONCHE' PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (15% del valore)	-15% -41.206,86
	<b>41.206,86 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota non è comodamente divisibile in quanto necessiterebbe di frazionamento catastale e opere edilizie di tamponamento.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 17.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 216.005,54**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 1.200,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 5,54**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 214.800,00**

data 21/01/2023



il tecnico incaricato  
Dott. Agr. FRANCESCO URSO

