



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

229/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

A [REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. STEFANO SALES

CUSTODE:

AVVOCATO SILVANA CRISTOFARO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/10/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SIMONA DE CRISTOFARO

CF:DCRSMN76L67F839I

con studio in BRINDISI (BR) via xv Novembre, 36

telefono: 0831572026

fax: 0831418333

email: geom.decrisofaro@libero.it

PEC: simona.de.cristofaro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 229/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FRANCAVILLA FONTANA via Luigi Margarita civ. 94 e via Giuseppe di Vittorio civ. 15, della superficie commerciale di **124,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra con ingresso da via Giuseppe di Vittorio al civ. 15, ed ingresso dal vano scala da via Giuseppe Margarita civ. 94

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.65 m. Identificazione catastale:

- foglio 214 particella 5501 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe di Vittorio civ. 15, piano: TERRA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

B appartamento a FRANCAVILLA FONTANA via Luigi Margarita civ. 94 e via Giuseppe di Vittorio civ. 15, della superficie commerciale di **122,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo con accesso da via giuseppe Margarita civ. 94.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di 3.18 m. Identificazione catastale:

- foglio 214 particella 5501 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 741,12 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Margarita civ, 94, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 1975.

B.1 altro fabbricato, composto da vano scala, sviluppa una superficie commerciale di **2,50** Mq.

B.2 altro fabbricato, composto da lastrico solare, sviluppa una superficie commerciale di **17,55** Mq. Il piano secondo è il piano di copertura sul quale si sviluppa il lastrico solare, all'interno del quale è stato realizzato un piccolo vano tecnico delle dimensioni di mq. 5.60 che ospita uno scaldabagno a gas. Inoltre è stata realizzata una struttura in legno con sovrastanti onduline con grondaia in alluminio. Tali strutture sono state realizzate in assenza di titolo edilizio, pertanto dovranno essere demolite.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	246,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,05 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 191.620,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 161.877,00
Data della valutazione:	26/10/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Il Piano primo è occupato dalla sig.ra [REDACTED] il piano terra è occupato dalla sig.ra [REDACTED] della sig.ra [REDACTED] a.

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**, iscritta il 18/09/2019 a 16762 ai nn. 1908, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA N. 1231 EMESSA DAL TRIBUNALE DI BRINDISI IL 02/09/2019.

Importo ipoteca: 4252,00.

GRAVANTE ANCHE SUGLI IMMOBILI IN OGGETTO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 17/12/2019 a 22866 ai nn. 18238, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 per Notaio Giuseppina Balestra (dal 14/06/2018), con atto stipulato il 14/06/2018 a firma di Notaio Balestra Giuseppina ai nn. 10533 di repertorio, registrato il 26/06/2018 a Brindisi ai nn. 5183, trascritto il 27/06/2018 a Brindisi ai nn.

10435/7947

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di successione in morte di [REDACTED] nato a Francavilla F.na il 25/11/1942 e deceduto il 30/04/2010 (dal 30/04/2010 fino al 01/03/2016), registrato il 27/07/2010 a Brindisi ai nn. 1097 Volume 9990, trascritto il 05/10/2011 a Brindisi ai nn. 17618/12369

*** DATO OSCURATO ***

In forza di denuncia integrativa in morte di C [REDACTED] nato a Francavilla F.na il 25/11/1942 e deceduto il 30/04/2010 (dal 30/04/2010 fino al 01/03/2016), registrato il 17/11/2010 a Brindisi ai nn. 1642 Volume 9990, trascritto il 01/02/2012 a Brindisi ai nn. 2110/1737.

A [REDACTED] accettano l'eredità del De cuius nonno ([REDACTED]) poiché il padre P [REDACTED] pre-deceduto, con beneficio di inventario, come da dichiarazione resa innanzi al Cancelliere del Tribunale di Brindisi - Sezione distaccata di Francavilla Fontana n. 25 del 02/02/2011, Trascritta a Brindisi il 28/03/2011 ai n.ri 5804/3872.

*** DATO OSCURATO ***

In forza di Atto di Donazione per Cessione per assistenza (dal 19/10/2010 fino al 01/03/2016), registrato il 08/12/2010 a Brindisi ai nn. 9192, trascritto il 09/12/2010 a Brindisi ai nn. 21866/14150.

Cessione per assistenza stipulata con atto per notaio Maria Tateo del 19/11/2010 Rep. 38040, con la quale la sig.ra A [REDACTED] riseva a se l'usufrutto vitalizio, cedendo alla figlia M [REDACTED] la nuda proprietà della quota indivisa pari a 2/6 dell'u.i.u. al piano terra distinta nel N.C.E.U. al Fg. 214, p.la 5501 sub 3.

*** DATO OSCURATO ***

In forza di consolidamento di usufrutto in morte di A [REDACTED] (dal 01/03/2016 fino al 14/06/2018), registrato il 05/06/2018 a Brindisi ai nn. Voltura n. 36822. Per la u.i.u. al piano terra distinta nel N.C.E.U. al Fg. 214, p.la 5501 sub 3.

*** DATO OSCURATO ***

In forza di Successione Testamentaria in morte di P [REDACTED] (dal 01/03/2016 fino al 14/06/2018), registrato il 27/04/2018 a Brindisi ai nn. 538 Volume 9990, trascritto il 10/06/2019 a Brindisi ai nn. 10520/8374.

Come da testamento pubblico ricevuto dal Notaio Maria Tateo in data 07/03/2011, Rep. 631, passato tra gli atti tra vivi con verbale dello stesso notaio in data 02/03/2017 al n. 39518 di Rep., registrato a Brindisi il 07/03/2017 al n. 1992, trascritto a Brindisi il 07/03/2017 ai n.ri 3278/2549.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per opere edilizie **N. 1219 - anno 1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una civile abitazione a Piano Primo in sopraelevazione del fabbricato in via Margarita civ. 94, rilasciata il 13/06/1975 con il n. 2807 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano Terra.

Progetto approvato a condizione che il torrino del vano scala, abbia il muro prospiciente la via, compreso nell'inclinata massima. Parere Favorevole del 20/05/1975.

Ampliamento alla casa di abitazione a piano terreno sita in Francavilla fontana all'angolo tra la via

Margarita ed il prolungamento di via Trieste. N. 4463-anno 1965, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 24/04/1965 con il n. 4463 di protocollo, agibilità del 12/12/1966 con il n. 4463 di protocollo

Progetto di ampliamento alla casa di abitazione a Pian terreno all'angolo tra la via Margarita ed il prolungamento di via Trieste. N. 3737- anno 1967, rilasciata il 11/03/1967 con il n. 3737 di protocollo. Parere favorevole del 10/03/1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione adottato, in forza di delibera 04/07/1974, l'immobile ricade in zona B. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità 9 mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al Piano Terra: - ampliamento dell'u.i.u. attraverso la realizzazione di nuovi volumi, rappresentati nella planimetria allegata alla presente con le destinazioni di cucina, ripostiglio e ripostiglio. Tale volumetria non è possibile sanarla in quanto gli ampliamenti così come realizzati non rispettano la normativa vigente. Nello specifico è stata chiusa la chiostrina che permette il ricircolo di aria e luce all'interno della u.i.u. La chiostrina da una lettura del R.E. del PdF art. 27 e 40 deve avere dimensioni minime di m. 3,00 x 3,00. - realizzazione di ammezzato destinato a rip. sul vano bagno. Al piano primo: - è stato ampliato il volume, chiudendo il balcone e realizzando all'interno la zona cottura. Anche in questo caso non è possibile sanare tale difformità. Sul piano copertura (lastrico solare) sono state riscontrate diverse difformità: - Chiusura della chiostrina con scatolato metallico e pannelli in pvc; - Realizzazione di un volume tecnico; - Tettoia di circa mq. 14,00; Inoltre non è stata rispettata la condizione indicata nel Nulla Osta per esecuzione dei lavori edili del 13/06/1975 Pratica n. 1219, prot. 2807, ovvero: "il torrino scala abbia il muro prospiciente la via compreso nell'inclinata massima".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia presso il Comune di Francavilla Fontana, per accertamento di conformità per ripristino dello stato legittimato. Con conseguente demolizione ed adeguamento degli impianti alla situazione come da progetti approvati.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa : €5.000,00
- spese per diritti di segreteria e bolli: €200,00
- onorario del tecnico incaricato: €5.000,00
- spese da sostenere la demolizione delle opere: €23.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi circa



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra le aperture delle finestre sul fronte strada sono state rappresentate con dimensioni piu' piccole rispetto alle reali. Inoltre sono stati accatastati i volumi non autorizzati dal comune. Pertanto è necessaria la presentazione di una variazione Docfa per demolizione parziale e modifiche interne. Al piano primo il vano tra le due camere da letto prospiciente su via Giuseppe di Vittorio è indicato come W.C., di fatto si tratta di un piccolo vano adibito a salottino; inoltre sulla planimetria catastale è stata rappresentata la cucina realizzata in assenza di titolo abilitativo. Pertanto è necessaria la presentazione di una variazione Docfa per demolizione parziale e modifiche interne. La mappa del catasto terreni è stata aggiornata riportando l'ampliamento relativo ai volumi realizzati in assenza di titolo edilizio al piano terra, pertanto per tornare alla situazione legittimata, è necessaria la presentazione di un Tipo Mappale per demolizione parziale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Tipo Mappale per demolizione parziale, per l'aggiornamento della mappa del catasto terreni, e successivamente presentazione di n. 2 pratiche Docfa per variazione per demolizione parziale e modifiche interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione n. 2 pratiche di variazione Docfa: €100,00
- onorario del tecnico abilitato x procedura Docfa: €1.000,00
- Richiesta Estratto di mappa e presentazione di tipo Mappale: €150,00
- onorario del tecnico abilitato per rilievo, redazione e presentazione di tipo Mappale: €1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA VIA LUIGI MARGARITA CIV. 94 E VIA GIUSEPPE DI VITTORIO CIV. 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRANCAVILLA FONTANA via Luigi Margarita civ. 94 e via Giuseppe di Vittorio civ. 15, della superficie commerciale di **124,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra con ingresso da via Giuseppe di Vittorio al civ. 15, ed ingresso dal vano scala da via Giuseppe Margarita civ. 94

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.65 m. Identificazione catastale:

- foglio 214 particella 5501 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe di Vittorio civ. 15, piano: TERRA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare posta al piano terra ha due ingressi, uno indipendente da via Giuseppe di Vittorio civ. 15 e l'altro attraverso il vano scala da via Luigi Margarita civ. 94.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di mq. 117,00, oltre spazi scoperti (circa mq. 23,40), così suddivisa:

- Ingresso mq. 12,80;
- Dis. mq. 6,60;
- W.C. mq. 4,20, con sovrastante ammezzato realizzato in assenza di titolo edilizio
- Letto mq. 16,00;
- Sogg. Mq. 30,00;
- Letto mq. 12,80;
- Vano mq. 12,90;
- cucina mq. 5,56 (realizzata in assenza di titolo edilizio; tale vano dovrà essere demolito in quanto non è possibile sanarlo);
- ripostiglio mq. 3,25 (realizzato in assenza di titolo edilizio tale vano dovrà essere demolito in quanto non è possibile sanarlo);
- ripostiglio mq. 4,81 (realizzato in assenza di titolo edilizio, tale vano dovrà essere demolito in quanto non è possibile sanarlo);
- chiostrina mq. 7,08.

Il pavimento è in lastre di marmo di Travertino.

Le persiane sono in alluminio color marrone.

I prospetti esterni sono rivestiti in intonaco con vernice plastica color arancio/rosso; la chiostrina è coperta con scatoletto metallico con sovrastanti pannelli in PVC, le pareti di tufo grezzo sopravverniciate con vernice al plastico.

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	117,00	x	100 %	=	117,00
chiostrina	24,00	x	30 %	=	7,20
Totale:	141,00				124,20

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: 01/09/2020

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie: 13

Prezzo: 108.000,00 pari a 1.069,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.035,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/10/2020

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento
Superfici principali e secondarie: 145
Superfici accessorie:
Prezzo: 180.000,00 pari a 1.241,38 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/10/2020
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: appartamento
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie: 20
Prezzo: 135.000,00 pari a 964,29 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,20 x 1.000,00 = **124.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
aggiornamento catastale	-500,00
presentazione di pratica edilizia	-5.000,00
demolizione opere abusive	-5.000,00
vizi occulti	-18.630,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.070,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.070,00**

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA VIA LUIGI MARGARITA CIV. 94 E VIA GIUSEPPE DI VITTORIO CIV. 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a FRANCAVILLA FONTANA via Luigi Margarita civ. 94 e via Giuseppe di Vittorio civ. 15, della superficie commerciale di **122,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo con accesso da via giuseppe Margarita civ. 94.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di 3.18 m. Identificazione catastale:

- foglio 214 particella 5501 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 741,12 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Margarita civ, 94, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione al piano primo ha ingresso attraverso il vano scala di via Luigi Margarita civ. 94.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. 117,00 oltre i balconi mq. 23,20, così suddivisa:

- Ingresso mq. 13,11;
- Dis. mq. 3,20;
- W.C. mq. 5,14;
- Letto mq. 16,00;
- Sogg. Mq. 22,55;
- Letto mq. 13,08;
- Vano mq. 9,28;
- Pranzo mq. 12,90;
- cucina (ex balcone) mq. 5,59 (realizzata in assenza di titolo edilizio, tale vano dovrà essere demolito in quanto non è possibile sanarlo);

Il pavimento all'interno della u.i.u. è in gress porcellanato; infissi in legno monovetro e tapparelle in pvc. Le pareti interne sono intonacate con stucco veneziano, le porte interne sono in legno massello; i termosifoni in ghisa; il servizio igienico è rivestito in ceramica monocottura.

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	117,00	x	100 %	=	117,00
balconi	23,00	x	25 %	=	5,75
Totale:	140,00				122,75

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da vano scala, sviluppa una superficie commerciale di **2,50** Mq.

altro fabbricato, composto da lastrico solare, sviluppa una superficie commerciale di **17,55** Mq. Il piano secondo è il piano di copertura sul quale si sviluppa il lastrico solare, all'interno del quale è stato realizzato un piccolo vano tecnico delle dimensioni di mq. 5.60 che ospita uno scaldabagno a gas. Inoltre è stata realizzata una struttura in legno con sovrastanti onduline con grondaia in alluminio. Tali strutture sono state realizzate in assenza di titolo edilizio, pertanto dovranno essere demolite.

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: 01/09/2020

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie: 13

Prezzo: 108.000,00 pari a 1.069,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.035,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/10/2020

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.241,38 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/10/2020
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: appartamento
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie: 20
Prezzo: 135.000,00 pari a 964,29 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	122,75	x	1.000,00	=	122.750,00
Valore superficie accessori:	20,05	x	1.000,00	=	20.050,00
					142.800,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
AGGIORNAMENTO ATTI CATASTALI	-500,00
AGGIORNAMENTO DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO	-5.000,00
DEMOLIZIONI	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 132.300,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 132.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Indagini e ricerche di mercato

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili simili ubicati in zone similari, seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza, si è tenuto conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Abitazioni 900,00 min €/mq. 1.3000,00 max €/mq.

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari a 1000,00 €/mq., in virtù delle finiture, delle opere di demolizione che si devono apportare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Francavilla Fontana, agenzie: Francavilla Fontana, osservatori del mercato immobiliare Francavilla Fontana, ed inoltre: agenzie immobiliari su Francavilla Fontana

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	124,20	0,00	95.070,00	95.070,00
B	appartamento	122,75	20,05	132.300,00	132.300,00
				227.370,00 €	227.370,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 35.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 191.620,00**

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: **€ 28.743,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 1.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 161.877,00**

data 26/10/2020

il tecnico incaricato
SIMONA DE CRISTOFARO