



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 50/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Natali Antonio Ivan

CUSTODE:

Avv. Andrea Giorgio Bitonte

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**RAFFAELLA GRASSI**

CF:GRSRFL79B67F152T

con studio in SAN VITO DEI NORMANNI (BR) Via Zandonai, 50

telefono: 0831985720

email: ing.raffaella.grassi@gmail.com

PEC: grassi.raffaella@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**Autorimessa** a FRANCAVILLA FONTANA Via Domenico Carella 11, della superficie commerciale di **124,80** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 214 particella 3364 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 134 mq, rendita 235,30 Euro, indirizzo catastale: VIA DOMENICO CARELLA, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/09/2012 Pubblico ufficiale GOMEZ Sede BRINDISI Voltura n. 6466.1/2014 - Pratica n. BR0092023 in atti dal 26/08/2014  
Coerenze: confina a Nord ed Est con un'altra u.i., ad Ovest con via Giuseppe Mazzini e con Via Domenico Carella a Sud.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>124,80 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>€. 50.862,64</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 42.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

*Al fine di procedere con le operazioni peritali si è dovuto fare ricorso all'accesso forzoso in quanto il debitore esecutato è risultato irreperibile.*

### 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** (Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo), **iscritta ai nn.22377/1956** in data 22 novembre 2023, FORMALITA' DI RIFERIMENTO n.2854 del 25 novembre 2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Rajola Vincenzo di Francavilla Fontana (BR) del 19 novembre 2003, numero di repertorio 36198/15246, Importo totale € 30.000,00, Importo capitale € 20.000,00, a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, DI \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , avente ad oggetto l'immobile di relazione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento Immobiliare, trascritto ai nn.7392/6210** in data 15 aprile 2024, a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Brindisi del 16 marzo 2024, numero di repertorio 778, a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

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 insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/09/2012.

Provenienza del bene:

**COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.17846/15034** in data 15 novembre 2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Cafaro Bruno Romano di Brindisi del 13 novembre 2002, numero di repertorio 58880, a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, contro DI \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, in regime di separazione dei beni.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Piena proprietà fino al 13/11/2002

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**CONCESSIONE EDILIZIA N.136/81** avente ad oggetto il progetto di demolizione e ricostruzione di uno stabile sito in Francavilla Fontana alla via Mazzini angolo via Carella a piano interrato – piano terra – piano primo, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**CONCESIONE EDILIZIA N.137/84** prot.23105/81 del 30/03/1984 avente ad oggetto la variante al progetto approvato dalla C.E.C. il 28/04/80, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PdF – Programma di Fabbricazione adottato in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 174 del 28.06.1979. l'autorimessa ricade in Zona B zona totalmente edificata**

**Norme tecniche di attuazione ed indici:**

**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA «B»**

Detta zona si suddivide in:

- zona totalmente edificata B (tav. n. 2);
- zone di completamento B1-B2-B3 (tav. n. 2).

LA ZONA RESIDENZIALE TOTALMENTE EDIFICATA che comprende la parte del territorio comunale nella quale esiste una struttura urbana definita, è destinata ad abitazioni, ad attività direzionali e rappresentative, culturali, scolastiche, commerciali e professionali; in essa sono altresì compresi gli edifici per l'assistenza e lo svago, gli alberghi e le pensioni, magazzini, depositi, autorimesse pubbliche e private.

La edificazione in detta zona può avvenire:

Nell'ambito della maglia (unità edilizia urbana contornata da strade pubbliche da tutti i lati) mediante il rilascio di licenza singola (6° comma dell'art. 17 della legge 6-8-1967 n. 765).

Potranno effettuarsi i seguenti interventi:

- sostitutivi (demolizioni e ricostruzioni):
- costruzioni ex-novo di singoli edifici.

Nell'intera maglia mediante lottizzazioni convenzionate (art. 8 della legge 6-8-1967 n. 765).

Potrà effettuarsi solo:

-la sostituzione di gruppi di edifici.

Gli interventi edilizi sia nell'ambito che nell'intera maglia dovranno eseguirsi nel rispetto del D.M. 2-4-1968, della tabella dei tipi edilizi, del Regolamento Edilizio e dovranno inoltre rispettare la normativa qui di seguito riportata:

a. all'edilizia perimetrale:

- per gli interventi sostitutivi e per le costruzioni ex-novo di singoli edifici è consentita anche quella chiusa;
- per gli interventi sostitutivi di gruppi di edifici è obbligatoria quella aperta;

b. è vietato aggiungere all'altezza massima consentita piani arretrati, attici e similari;

c. i volumi tecnici o soprastrutture degli edifici devono essere limitati unicamente al sottotetto non praticabile (pendenza non superiore al 35 O/o ed altezza al piano di imposta della gronda non superiore a cm. 30), al torrino della scala, al torrino per l'impianto di elevazione meccanica, al locale per lavatoio-stenditoio. Detti volumi dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

- essere progettati con unità architettonica in modo da costituire armonico coronamento all'edificio;
- essere compresi da ogni parte nelle relative inclinate massime;
- avere altezza utile interna non superiore a m. 2,30;
- non superare, nel complesso, un quinto della superficie lorda del piano sottostante;

d. nelle nuove costruzioni e ricostruzioni devono essere riservate per il parcheggio spazi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di fabbrica;

e. spazi interni (art. 23 del Regolamento Edilizio):

- per gli interventi sostitutivi e per le costruzioni ex-novo di singoli edifici sono consentiti;
- per gli interventi sostitutivi di gruppi di edifici sono vietati;

f. sono consentite costruzioni accessorie alte non più di m. 3 e con superficie

non superiore ad 1/10 dell'edificio principale. Tali costruzioni accessorie vanno computate ai fini della determinazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria;

g. per i risvolti su strade più strette le costruzioni possono conseguire la maggiore altezza per una profondità massima alla larghezza della strada più stretta, ma, in ogni caso, non inferiore in ogni caso a m. 6;

Per quanto innanzi viene confermata la proposta del progettista, mentre non si accoglie la prescrizione del Consiglio Comunale (delibera n. 150 in data 11-7-1974) in quanto non rispondente alla legislazione vigente in materia.

h. allo scopo del raggiungimento dell'altezza sono ammessi arretramenti dal filo stradale (piano terra compreso);

i. la lunghezza dei prospetti non potrà essere superiore a ml. 50; comunque per ogni 25 m. di fronte si deve prevedere una rampa di accesso agli appartamenti.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- l'altezza netta media interna è pari a 2,30 ml diversamente da quanto indicato nel precedente edilizio ovvero pari a 2,50 ml;

- è stata rilevata una porta di collegamento al piano terra tra l'autorimessa e l'unità immobiliare confinante non oggetto di perizia che dovrà essere chiusa con tamponamento in muratura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art.37 DPR 380/2001 per accertamento di altezza utile interna.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria per accertamento di altezza utile interna: €1.032,00
- Diritti di segreteria per presentazione della SCIA di accertamento per opere già eseguit: €36,00
- Onorario professionista oltre IVA e cassa: €1.500,00
- Realizzazione di tamponamento della porta : €900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90.

Si fa presente che essendo l'autorimessa legittimata con pratica urbanistica unica che riguardava anche la realizzazione dell'intero immobile la SCIA da presentare ai sensi dell'art.37 DPR 380/2001 dovrà anche contemplare la pratica di frazionamento. Qualora l'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale presente al piano primo dovesse necessitare di una pratica urbanistica potrà rivalersi sul proprietario dell'autorimessa per la monetizzazione del parcheggio, poichè procedendo con il frazionamento l'immobile sarà sprovvisto di parcheggio quale standard urbanistico obbligatorio.

Ai sensi della Legge "Ponte" n. 765/1967 del 6 agosto 1967 Art. 18: "Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione".

Stimando un volume residenziale pari a 532,67 mc,  $1\text{mq}/20\text{mc} = 26,63\text{ mq}$ .

L'importo da sostenere sarà pari a  $26,63\text{ mq} \times 341,25\text{ €/mq} = 9.087,48\text{ €}$ , salvo adeguamenti monetari da richiedere presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla Fontana.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- modifiche distributive interne, nella planimetria non sono indicati i pilastri presenti all'interno del locale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali per presentazione docfa: €150,00
- Onorario per tecnico professionista per la redazione della variazione catastale oltre IVA e cassa previdenziale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

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

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

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA VIA DOMENICO CARELLA 11

### AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

**Autorimessa** a FRANCAVILLA FONTANA Via Domenico Carella 11, della superficie commerciale di **124,80** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 214 particella 3364 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 134 mq, rendita 235,30 Euro, indirizzo catastale: VIA DOMENICO CARELLA, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/09/2012 Pubblico ufficiale GOMEZ Sede BRINDISI Voltura n. 6466.1/2014 - Pratica n. BR0092023 in atti dal 26/08/2014

Coerenze: confina a Nord ed Est con un'altra u.i., ad Ovest con via Giuseppe Mazzini e con Via Domenico Carella a Sud.



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. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Caratteristiche Generali e Costruttive**

Il bene oggetto di valutazione è un'AUTORIMESSA ubicata al piano interrato di un edificio a tre piani fuori terra, situata nel Comune di Francavilla Fontana (BR), alla via Domenico Carella n.11, angolo via Giuseppe Mazzini, zona residenziale della periferia Est.

Il fabbricato presenta strutture portanti in c.a., solai in latero-cemento; copertura piana; le tamponature esterne con paramento intonacato.

Il vano autorimessa presenta forma rettangolare, avente dimensioni pari a 13,85 x 10,50, altezza utile media interna pari a 2,30 ml e superficie utile calpestabile pari a 124,80 mq.

L'ingresso si compone da un portone in ferro verniciato con due ante a battente e rampa carrabile.

Il locale è privo di pavimentazione, alcune pareti sono tinteggiate di colore rosa antico, le restanti come pure l'intradosso del solaio sono tinteggiate di colore bianco.

Tutti i serramenti esterni sono in ferro, vetro singolo ed apertura a vasistas manuale.

Lungo i due lati liberi dell'edificio (via Domenico Carella e via Giuseppe Mazzini) sono stati realizzati due scannafossi provvisti di griglia pedonale in lamiera microforata che garantiscono areazione minima.

**Dotazioni Impianti**

Sono presenti n°7 quadretti ubicati lungo le pareti ed un quadro generale non alimentato in quanto sprovvisto di contatore di fornitura elettrica. L'impianto di illuminazione anch'esso non funzionante si compone da corpi illuminanti a neon.

Per quanto concerne la fornitura di acqua si rileva solamente la predisposizione di allaccio alla pubblica rete.

**Stato Di Conservazione Dell'immobile**

L'autorimessa presenta complessivamente un mediocre stato di conservazione.

Le pareti e l'intradosso del solaio necessitano di interventi di manutenzione, intonacatura e tinteggiatura.

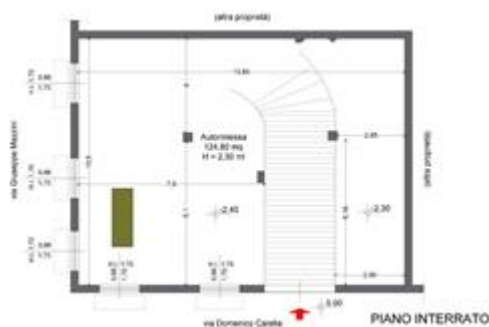
Lo stato di conservazione e manutentivo pertanto è mediocre. L'esposizione e la posizione sono discrete.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa seminterrata	124,80	x	100 %	=	124,80
<b>Totale:</b>	<b>124,80</b>				<b>124,80</b>



## 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: 22/10/2024

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE Idea Casa

Descrizione: vendita locale garage al piano seminterrato facente partedi uno stabile condominiale. La superficie del locale è di circa 150 mq. Comoda rampa per l'accesso, serranda elettrica.

Indirizzo: Via Ugo Foscolo 72021, Francavilla Fontana (BR)

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/10/2024

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE Primo Immobiliare

Descrizione: vendita ampio locale garage della superficie di circa mq 180 ed un'altezza di mt 4,05, con piccolo cortile. L'immobile è composto da un unico ambiente, con ampio spazio di manovra ed ingressomolto largo.

Indirizzo: Via Montebello 1 72021, Francavilla Fontana (BR)

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 611,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/10/2024

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE Immobilcasa srls

Descrizione: vendita ampio garage posto al piano terra della superficie dicirca 120 mq. L'altezza della volta è di mt 4,00. Utenze attive di acqua, fogna ed energia elettrica.

Indirizzo: Via Simeana, 174 72021, Francavilla Fontana (BR)

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di procedere alla stima dei beni, si è proceduto al sopralluogo, agli accertamenti ed ai riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare, non solo l'ubicazione dell'immobile di cui occorre determinare il valore di mercato in un preciso momento storico, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di analoghi beni.

Considerata la tipologia dell'immobile, si applica il metodo di stima sintetico-comparativo consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Il criterio si basa sul seguente assunto: <<un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità>>.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio al metro quadrato di superficie commerciale.

Sono stati utilizzati n° 3 elementi di comparazione.

Per la valutazione dell'autorimessa attraverso il metodo "sintetico comparativo" si condurrà il confronto tra l'immobile in esame e quelli innanzi individuati per caratteristiche, ubicazione, ecc., di cui è noto il prezzo.

La consistenza è stata ragguagliata in base alla UNI EN 15733:2011.

Si è ritenuto utile fare riferimento alle valutazioni di questi immobili, come termine di confronto, avendo caratteristiche sufficientemente similari ed ubicazioni paragonabili. Si terrà, ovviamente, anche conto delle differenze tra questo e gli immobili proposti a raffronto attraverso dei coefficienti incrementativi o riduttivi dei parametri unitari sopra esposti, espressione di elementi di mercato oggettivamente

riscontrati nelle indagini condotte, associati ad esperienza e sensibilità tecnico estimale.

Il procedimento di omogeneizzazione è dettagliatamente esposto nella tabella riportata negli allegati (TABELLE DI STIMA).

In sintesi, si sono applicati i seguenti coefficienti:

1. fattore distributivo degli spazi interni e consistenza: è un coefficiente incrementativo o riduttivo applicato ai termini di raffronto per tener conto delle maggiori dimensioni che consentono un idoneo utilizzo degli immobili. Essendo simili tra loro, è stato applicato coefficiente unitario.

2. condizioni manutentive: l'autorimessa in esame necessita di interventi di manutenzione straordinaria quali il rifacimento totale dell'impianto di elettrico e di illuminazione, ne discende l'applicazione di un coefficiente pari a tredici punti percentuali.

3. coefficiente di ubicazione: il bene oggetto di stima è ubicato nella stessa zona dei comparabili 1 e 3. Pertanto è stato applicato un coefficiente riduttivo solamente al comparabile n.2 di 5 punti percentuali.

4. regolarità urbanistica e catastale: il fabbricato oggetto di valutazione necessita di intervento tecnico per il risanamento edilizio e catastale per cui è stato applicato prudenzialmente coefficiente pari a 10 punti percentuali.

Il valore medio dei tre comparabili sarà pari a 445,15 €/mq, si ritiene pertanto di adottare, per l'immobile in stima, il parametro unitario determinato in cifra tonda di **€ 445,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	124,80	x	445,00	=	<b>55.536,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 55.536,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 55.536,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, attribuendo il più probabile valore di mercato. Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa di valori di beni simili e tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, considerando anche lo stato di conservazione del bene. Le fonti di informazione consultate sono: conservatoria dei registri della Provincia di Brindisi, catasto di Francavilla Fontana (BR), ufficio tecnico del Comune di Francavilla Fontana (BR), agenzie immobiliari del Comune di Francavilla Fontana (BR): Idea Casa, Primo Immobiliare ed Immobilcasa srls;

inoltre Portali internet: Subito e Idealista.

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	AUTORIMESSA	124,80	0,00	55.536,00	55.536,00
				<b>55.536,00 €</b>	<b>55.536,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è divisibile

Riduzione del <b>1%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 555,36</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 4.118,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 50.862,64</b>

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

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 7.629,40</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 350,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 83,24</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 42.800,00</b>

data 29/10/2024

il tecnico incaricato  
RAFFAELLA GRASSI