



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

122/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. ANTONIO IVAN NATALI

CUSTODE:

Avv. FLORA PECORARO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

EMANUELE GIACCARI

CF:GCCMNL66C25B180M

con studio in ORIA (BR) via Alessandro Manzoni n.56

telefono: 3491039032

email: emanuele.giaccari@unibas.it

PEC: giaccari.emanuele@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa bifamiliare sita a FASANO S.P. 2 – civ. 95, Contrada Gordini località Selva di Fasano, della superficie commerciale di **263,16** mq per la quota di 1/1 di piena [REDACTED]
L'immobile è raggiungibile dalla stradina privata che si dirama dalla provinciale 2 (SP2) al n. 95 per consentire l'accesso alle diverse ville ad essa prospicienti.

Il fabbricato è stato costruito a partire dal 1985; si tratta di due unità abitative poste a piano terra e a piano seminterrato circondato da corte scoperta in pendenza che raggiunge il piano seminterrato alla quota di calpestio dell'ingresso (piano terra e piano seminterrato) ; esse sviluppano uno sull'altro una piante rettangolare; le due unità abitative sono così divise: la prima occupa tutto il piano terra e parte del piano seminterrato, mentre la seconda unità immobiliare è occupa la restante parte del seminterrato. L'area scoperta di pertinenza alle due unità suddette, di mq 570,00, è destinata a piazzale e verde comune ed è individuata al catasto con la part.lla sub 3 B.C.N.C. (bene comune non censibile).

Il lotto in questione è dunque costituito dalle due unità immobiliari e dall'area scoperta.

L'accesso alla villa, come già scritto, avviene dalla diramazione stradale, al civ. 95, dalla SP2 è unico ed è possibile mediante l'attraversamento del cancello a due ante comandato a distanza automaticamente.

La stradina è asfaltata ma con pendenza anche maggiore del 30 % e insiste sulla p.lla 223 del medesimo foglio di mappa 53, ad essa è possibile accedere dalla SP" dopo aver attraversato un cancello in ferro dotato di lucchetto le cui chiavi sono in possesso a tutti i proprietari delle ville ad essa prospicienti.

La particella 223, assoggettata dunque al vincolo a favore del Comune di Fasano, conduce anche ad altre unità abitative, è quindi gravata della servitù di passaggio.

Il lotto è interamente recintato con muretto in pietra alto 1 metro circa, con sovrastante inferriata metallica alta un altro metro.

Identificazione catastale:

l foglio 53 particella 501 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: Contrada Gordini, piano: T-S1, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011

l foglio 53 particella 501 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Contrada Gordini, piano: S1, intestato [REDACTED]
derivante da Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011

l foglio 53 particella 501 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Gordini, piano: T-S1, derivante da variazione del 28/09/2010 protocollo n. BR0162249 in atti dal 28/09/2010 ampliamento, frazionamento, ultimazione fabbricato (n. 12289.1/2010) B.C.N.C. (Bene comune non censibile ai sub 1 e 2)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	263,16 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 522.822,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 443.000,00
Data della valutazione:	30/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il sopralluogo dell'immobile risulta occupato dalla [REDACTED] moglie dell'esecutato [REDACTED]. Il certificato storico di residenza unitamente al certificato dello stato di famiglia e all'estratto per riassunto di matrimonio già in atti).

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:

Atto di asservimento dell'area sita nel comune FASANO identificata al fg. 53, p.lle 221, 222, 223 della superficie di 1331 mq, stipulato il 27/01/1983 a firma di Notai [REDACTED] i nn. 1512/1431 di repertorio, a favore di Comune di Fasano, contro [REDACTED] derivante da Nota di trascrizione - atto di vincolo. Si precisa che le p.lle 221 e 222 sono identificate, allo stato attuale, alla p.lla 501.

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, stipulata il 04/04/2014 a firma di Notaio Morea Giovanna ai nn. 87052/25678 di repertorio, a favore di Banco di Napoli S.p.A., contro [REDACTED] (debitore non datore), derivante da [REDACTED]
Importo ipoteca: € 300.000,00. Importo capitale: € 150.000,00. Durata ipoteca: 7 anni. Registro generale n. 5152 Registro particolare n. 389 Presentazione n. 9 del 07/04/2014

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 15/05/2018 a firma di Tribunale di brindisi ai nn. 965/2018 di repertorio, a favore di Banco di Napoli S.p.A., [REDACTED] derivante da Sentenza di condanna. Importo ipoteca: € 250.000,00. Importo capitale: € 208.229,48. Registro generale n. 9765 Registro particolare n. 1261 Presentazione n. 21 del 19/06/2018

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

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:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/2007), con atto stipulato il 11/12/2007 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 74621/18223 di repertorio. Registro generale n. 28095 Registro particolare n. 18938 Presentazione n. 9 del 24/12/2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ er la quota di 1/1, in forza di costituzione (dal 27/11/1995 fino al 11/12/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 156/82 e successive varianti, intestata ██████████ ██████████ per lavori di Costruzione casa bifamiliare, presentata il 09/04/1982, rilasciata il 18/09/1985

Concessione edilizia N. 633, intestata a ██████████ per lavori di Variante alla prat. ed. 156/82, rilasciata il 10/12/1987 con il n. 633 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 372/A, ██████████, per lavori di Aumento volumetria a piano seminterrato per maggiore altezza, rilasciata il 06/06/1997 con il n. 372/A di protocollo

Denuncia di inizio attività (art. 22, commi 1 e 2, d.P.R. n. 380/2001) N. D.I.A./04, ██████████ ██████████ per lavori di Modeste modifiche di prospetti, presentata il 02/02/2004, rilasciata il 09/02/2004, agibilità non ancora rilasciata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Diversa destinazione d'uso del piano seminterrato (sub 2); - Diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra e seminterrato - non sostanziale (sub 1 e 2); - Mancata rappresentazione dell'intercapedine al piano seminterrato (sub 1); Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione edilizia in sanatoria L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:



L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria + oneri: €.3.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FASANO S.P. 2 – 95 95, FRAZIONE CONTRADA GORDINI SELVA DI FASANO

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare sita a FASANO S.P. 2 – civ. 95, Contrada Gordini località Selva di Fasano, della superficie commerciale di **263,16** mq per la quota di 1/1 di piena [REDACTED]
L'immobile è raggiungibile dalla stradina privata che si dirama dalla provinciale 2 (SP2) al n. 95 per consentire l'accesso alle diverse ville ad essa prospicienti.

Il fabbricato è stato costruito a partire dal 1985; si tratta di due unità abitative poste a piano terra e a piano seminterrato circondato da corte scoperta in pendenza che raggiunge il piano seminterrato alla quota di calpestio dell'ingresso (piano terra e piano seminterrato) ; esse sviluppano uno sull'altro una piante rettangolare; le due unità abitative sono così divise: la prima occupa tutto il piano terra e parte del piano seminterrato, mentre la seconda unità immobiliare è occupa la restante parte del seminterrato. L'area scoperta di pertinenza alle due unità suddette, di mq 570,00, è destinata a piazzale e verde comune ed è individuata al catasto con la part.la sub 3 B.C.N.C. (bene comune non censibile).

Il lotto in questione è dunque costituito dalle due unità immobiliari e dall'area scoperta.

L'accesso alla villa, come già scritto, avviene dalla diramazione stradale, al civ. 95, dalla SP2 è unico ed è possibile mediante l'attraversamento del cancello a due ante comandato a distanza automaticamente.

La stradina è asfaltata ma con pendenza anche maggiore del 30 % e insiste sulla p.la 223 del medesimo foglio di mappa 53, ad essa è possibile accedere dalla SP" dopo aver attraversato un cancello in ferro dotato di lucchetto le cui chiavi sono in possesso a tutti i proprietari delle ville ad essa prospicienti.

La particella 223, assoggettata dunque al vincolo a favore del Comune di Fasano, conduce anche ad altre unità abitative, è quindi gravata della servitù di passaggio.

Il lotto è interamente recintato con muretto in pietra alto 1 metro circa, con sovrastante inferriata metallica alta un altro metro.

Identificazione catastale:

l foglio 53 particella 501 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: Contrada Gordini, piano: T-S1, [REDACTED]

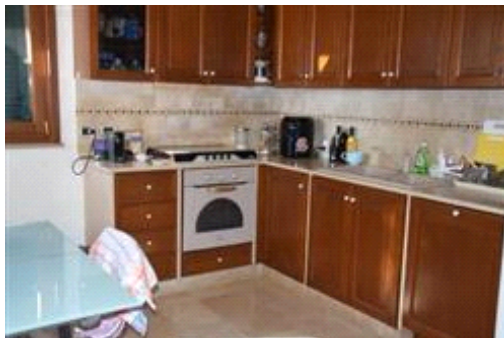
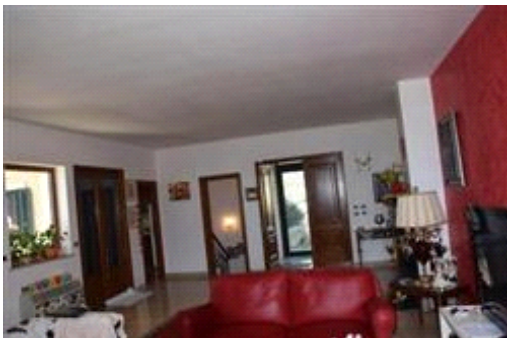
[REDACTED] derivante da Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011

l foglio 53 particella 501 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Contrada Gordini, piano: S1, intestat [REDACTED]
derivante da Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011

l foglio 53 particella 501 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Gordini, piano: T-S1, derivante da variazione del 28/09/2010 protocollo n. BR0162249 in atti dal



28/09/2010 ampliamento, frazionamento, ultimazione fabbricato (n. 12289.1/2010) B.C.N.C. (Bene comune non censibile ai sub 1 e 2)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nella famosa ed ambita località turistica estiva Selva di Fasano, servita da mezzi pubblici e dotata di infrastrutture pubbliche e servizi (chiesa, supermercati, campi da tennis ecc); si tratta di una località estiva panoramica poco trafficata durante il periodo invernale, ma molto frequentata durante l'estate; la viabilità, atteso che si tratta di colline, è buona con pochi parcheggi ma sufficienti, vi sono tutte le opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, gas, adsl) compresa l'illuminazione pubblica.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le due unità immobiliari costituenti il presente lotto 1, sono :

- sub 1, I unità abitativa, con una superficie lorda pari a circa 280 mq, di cui, circa 195 mq, al piano terra, destinato ad abitazione e i restanti 85 mq, al piano seminterrato, destinato a tavernetta. I due piani sono comunicanti tra loro mediante vano scala interno;
- sub 2, II unità abitativa, situata al piano seminterrato, destinata ad abitazione, con accesso distinto rispetto la prima, possiede una superficie lorda pari a circa 70 mq.

L'intero corpo di fabbrica, dunque, possiede superficie lorda pari a circa 350 mq.

Il rivestimento esterno dell'immobile è costituito da pietra naturale per esterni, di ottima qualità, che rende ancor più di pregio il valore dell'immobile in questione, rispetto il contesto paesaggistico in cui è inserito.

Sono presenti, in ultimo, impianto elettrico sottotraccia, impianto fognario e idrico (quest'ultimo con presenza di caldaia), impianto di riscaldamento mediante convettori installati a parete in ogni ambiente e caloriferi installati nei bagni; e ancora, impianto di sorveglianza, impianto telefonico e televisivo.

Gli infissi interni ed esterni dell'intero corpo di fabbrica sono in legno di ottima qualità.



La prima unità immobiliare (sub 1) si compone -a piano terra- di un primo atrio di accesso, posto sul lato ovest dell'immobile e avente superficie utile calpestabile pari a circa 4 mq; mediante tale atrio si accede al salone, quale vano principale di tutto l'immobile, avente superficie utile pari a circa 60 mq; tale salone è attrezzato con un camino in pietra e caratterizzato da numerose ed ampie finestre panoramiche che affacciano sia sul lato strada che sulla veranda.

Le pareti verticali del predetto salone risultano tinteggiate in parte con pittura rossa e in parte con pittura bianca; tali intonaci risultano in perfetto stato conservativo, ovvero in assenza di macchie di umidità. La veranda, disposta sul lato sud dell'immobile, possiede superficie calpestabile di circa 27 mq e risulta in parte coperta -per una superficie di circa 17 mq- ed in parte scoperta; questa offre una vista di alto pregio su tutta la Selva di Fasano. Il pavimento di tale veranda è costituito da mattoni in pietra di ottima qualità. Sempre sul lato sud dell'immobile è dislocata la cucina - sala da pranzo, avente superficie utile di circa 11 mq, le cui pareti verticali sono rivestite -parzialmente- da piastrelle maiolicate.

Sul lato nord dell'immobile è disposta la zona notte, costituita da un disimpegno di circa 6 mq, un bagno di circa 4 mq, un vano adibito a studio di circa 10 mq, una camera da letto singola di circa 9 mq e una camera da letto matrimoniale di circa 21 mq con bagno annesso di circa 6 mq; i sanitari presenti nei due bagni, unitamente ai rivestimenti orizzontali e verticali, risultano essere di ottima qualità. L'altezza utile interna dell'intero piano terra è pari a circa 2,85 mt.

Mediante il vano scala interno presente nel salone, si accede al piano seminterrato adibito a tavernetta: quest'ultimo, avente un'altezza utile interna di circa 2,60 mt, possiede una zona pranzo/cucina con presenza di piastrelle maiolicate su parte della muratura verticale, nonché una zona relax, con presenza di camino realizzato in pietra; la superficie utile di tale ambiente è pari a circa 41 mq. Sempre in tale tavernetta, vi è la presenza di un piccolo ripostiglio di circa 2 mq e di un bagno di circa 4 mq; i sanitari e i rivestimenti orizzontali e verticali presenti in esso risultano essere di buona qualità e in buono stato conservativo. Circa gli intonaci del restante ambiente, questi si mostrano in buono stato conservativo e in totale assenza di macchie di umidità; circa i rivestimenti, questi risultano essere di ottima qualità. Mediante una porta finestra si accede all'area scoperta dell'immobile, riportata al sub 3, quale bene comune non censibile, caratterizzata da piazzale e verde, comuni a entrambe le unità abitative. Da quest'ultima è possibile accedere all'intercapedine, avente una superficie utile pari a circa 17 mq, all'interno del quale vi sono gli impianti idrici e fognari a vista, unitamente alla caldaia, a servizio dell'intero corpo di fabbrica; le pareti murarie interne sono caratterizzate dalla sola presenza di intonaco grezzo, con presenza di macchie di umidità a carattere ascendente.

La seconda unità abitativa (sub 2) è situata al piano seminterrato in adiacenza alla parte seminterrata del sub 1; è dotata di ingresso autonomo rispetto la prima unità e si compone di un vano principale destinato a cucina e sala da pranzo, in cui vi è la presenza di una muratura divisoria che distingue la zona cottura dal restante ambiente; tale vano principale possiede una superficie utile pari a circa 34 mq. Vi è, inoltre, la presenza di una camera da letto di circa 11 mq, di un antibagno di circa 3 mq e di un bagno di circa 4 mq; i rivestimenti orizzontali e verticali, unitamente ai sanitari, risultano essere di buona qualità, mentre gli intonaci risultano essere in buono stato conservativo e in assenza di macchie di umidità. Tale unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento, indi viene utilizzata verosimilmente nel periodo estivo; vi è la sola presenza di un calorifero verticale installato nel bagno. L'altezza utile interna risulta essere pari a circa 2,60 mt.

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	
Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm 50 più	225,35	x	100 %	=	225,35	



50% muri in comune					
Cantine, soffitte e assimilate, comunicanti	60,00	x	50 %	=	30,00
Balconi e terrazze comunicanti < 25mq	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi e terrazze comunicanti >25mq	3,11	x	10 %	=	0,31
Totale:	313,46				263,16



Planimetria II unità abitativa piano seminterrato - sub 2

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: 22/04/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Villa (casa /cascina)
Indirizzo: viale Monte Abele sncn , Fasano
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo: 260.000,00 pari a 1.733,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/04/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Villa unifamiliare
Indirizzo: viale Arsilio, Fasano
Superfici principali e secondarie: 300
Superfici accessorie:
Prezzo: 490.000,00 pari a 1.633,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/04/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Villa unifamiliare
Indirizzo: SS 172 dir, Fasano
Superfici principali e secondarie: 200
Superfici accessorie:
Prezzo: 550.000,00 pari a 2.750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/04/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Villa unifamiliare
Indirizzo: SP 2 Laureto, Fasano
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo: 300.000,00 pari a 2.142,86 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/04/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Villa su due piani
Indirizzo: SP 2 Laureto, Fasano
Superfici principali e secondarie: 280
Superfici accessorie:
Prezzo: 560.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (20/04/2022)
Valore minimo: 920,00
Valore massimo: 1.250,00
Note: Ricerca effettuata per tipologie "ville e villini" con normale stato conservativo. Geometri, Ingegneri, Agenti



Immobiliari (30/03/2022)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato che l'immobile oggetto di stima può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizio - architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai fini dell'individuazione del più probabile Valore di Mercato, lo scrivente ha ritenuto opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, per poi confrontarli con quelli desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale. Tanto premesso, dalla consultazione dei dati pubblicati sul predetto sito internet, è emerso che nella zona Selva di Fasano Laureto, con riferimento alla tipologia "ville e villini" con stato conservativo di tipo normale, i valori oscillano da un minimo di € 1.200,00 ad un massimo di € 2.200,00 per metro quadrato di superficie lorda.

Inoltre, dall'indagine di mercato svolta direttamente in loco attraverso l'intervista ad agenti immobiliari, a professionisti operanti nel medesimo settore e principalmente dalla comparazione con il mercato locale, è emerso che i valori unitari per immobili analoghi a quello che ci occupa, nella medesima zona di riferimento, oscillano da un minimo di € 1.300,00 ad un massimo di € 2.200,00.

In particolare la ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni comparabili, aventi caratteristiche simili a quello oggetto stima: sulla base degli elementi di comparazione presi in esame e attraverso una media dei cinque valori economici unitari al metro quadrato, è stato ottenuto un valore unitario medio pari a € 2.025,00 arrotondabile a € 2.000,00. In considerazione del discreto pregio storico - artistico e paesaggistico che l'immobile possiede, in virtù della posizione strategica in cui il lotto è ubicato, con particolare riferimento all'ubicazione e alla vista panoramica su tutta la Selva, è possibile adottare quest'ultimo valore unitario medio calcolato, precisando che lo stesso possiede una valenza maggiore rispetto ai valori OMI già citati precedentemente, in quanto, a differenza di questi ultimi che riassumono in linea generale l'andamento del mercato complessivo dell'intera zona di ubicazione del cespite, il valore unitario attribuito di € 2.000,00 è frutto di ricerche di mercato mediante la comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, indi più attendibile.

Tanto premesso, il più probabile valore di stima dell'unità abitativa di cui al presente lotto 4, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad € 2.000,00 e la superficie totale commerciale pari a 263,161 mq, risulterà quindi pari a:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	263,16	x	2.000,00	=	526.322,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 526.322,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 526.322,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del fabbricato oggetto di stima è stata condotta mediante metodo sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la determinazione del valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativo, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima;



precisando che tra le condizioni intrinseche o interne di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto 4.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economico del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esauritivo. Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, 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 attivo 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, ufficio tecnico di Fasano, agenzie: Fasano, ed inoltre: Tecnici di settore della zona (Ingegneri, Geometri, Agenti Immobiliari)

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	villa bifamiliare	263,16	0,00	526.322,00	526.322,00
				526.322,00 €	526.322,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 522.822,00**

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: **€. 78.423,30**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 897,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 501,70**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 443.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a FASANO S.P. 2 - Canale di Pirro Selva 95, int. F, frazione Selva di Fasano, della superficie commerciale di **103,07** mq per la quota di 1/1 di piena [REDACTED]

L'immobile è situato in località Selva di Fasano, con accesso dalla S.P. 2 – canale di Piro- Selva, n. 95, int. F; costruito negli anni '80, si sviluppa al piano primo di un complesso immobiliare a destinazione residenziale.

L'accesso al cespite avviene mediante diramazione stradale asfaltata, in pendenza, che insiste sulla p.lla 223 del medesimo foglio di mappa.

La particella 223 suddetta e tutta la strada asfaltata, è soggetta a vincolo a favore del Comune di Fasano. Tale strada serve tutte le altre unità abitative che si affacciano su di essa. E' da intendersi, quindi, servitù ad uso comune di tutti gli aventi diritto, perciò non viene valutata nella presente relazione.

L'accesso principale dalla predetta diramazione stradale, ovvero per tutte le unità immobiliari presenti nella medesima zona, è consentito da un cancello in ferro a due battenti.

L'accesso diretto all'immobile oggetto della presente valutazione, avviene dal sub 6 della medesima particella 223, B.C.N.C. (bene comune non censibile), nonché dalla p.lla 582, area urbana di circa 85 mq; quest'ultima risulta non asfaltata.

Il lotto in questione, ha una consistenza di circa 110 mq è al primo piano del complesso immobiliare e possiede, quale area esclusiva di pertinenza, l'intero piazzale sito al piano terra censito con la part.la 581, quale area urbana di circa 182 mq.

Identificazione catastale:

l Area urbana foglio 53 particella 582 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 85, indirizzo catastale: Contrada Gordini, snc, piano: T, intestato [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni) [REDACTED] (proprietà per 1/2), derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 10/03/2008 protocollo n. BR0052841 in atti dal

10/03/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1483.1/2008)

l Abitazione foglio 53 particella 214 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via vicinale Gordini, snc, piano: 1, intestato [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/06/2015 protocollo n. BR0096115 in atti dal 24/06/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53539.1/2015)

l area urbana foglio 53 particella 581 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 182, indirizzo catastale: Contrada Gordini, snc, piano: T, [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni); [REDACTED] proprietà per 1/2), derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 10/03/2008 protocollo n. BR0052841 in atti dal 10/03/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1483.1/2008)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,07 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.685,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.500,00
Data della valutazione:	30/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dal sopralluogo (21/02/2022) è emerso che l'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] la detenzione è iniziata dal 01/01/2019 così come ha dichiarato con un contratto verbale di comodato d'uso gratuito di cui non esiste forma scritta. L'occupante del presente immobile lo ha in uso, unitamente al proprio figlio, così come ha dichiarato il [REDACTED] proprietario esecutato. L'indennità di occupazione corrisposta è di euro 230/00 mensili.

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:

Atto di asservimento dell'area sita nel comune FASANO identificata al fg. 53, p.lle 214, 224 della superficie di 1236 mq, stipulato il 27/01/1983 a firma di Notai [REDACTED] i nn. 1512/1431 di repertorio, a favore di Comune di Fasano, [REDACTED] derivante da Nota di trascrizione - atto di vincolo. Si precisa che le p.lle 214 e 224 sono attualmente riportate catastalmente alla p.lla 214.

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, stipulata il 15/05/2018 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 965/2018 di repertorio, a favore di Banco di Napoli S.p.A., [REDACTED] derivante da Sentenza di condanna. Importo ipoteca: € 250.000,00. Importo capitale: € 208.229,48. Registro generale n. 9765 Registro particolare n. 1261 Presentazione n. 21 del 19/06/2018

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare, stipulato il 30/05/2019 a firma di Unep Tribunale di Brindisi ai nn. 1757 di repertorio, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili. Registro generale n. 10662 Registro particolare n. 8473 Presentazione n. 11 del 12/06/2019

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:

er la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/2007), con atto stipulato il 11/12/2007 a firma di Notaio ai nn. 74621/18223 di repertorio. Registro generale n. 28095 Registro particolare n. 18938 Presentazione n. 9 del 24/12/2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

er la quota di 1/1, in forza di costituzione (dal 27/11/1995 fino al 11/12/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 155/82 e successive varianti, intestata a per lavori di Costruzione casa bifamiliare, rilasciata il 07/11/1983 con il n. 358 di protocollo

Concessione edilizia N. 155/82 e successive varianti, intestata a per lavori di Variante in corso d'opera e cambio di intestazione (per casa bifamiliare), rilasciata il 14/10/1985 con il n. 371 di protocollo

Concessione edilizia N. 155/82, intestata per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 20/03/1987 con il n. 124 di protocollo, agibita del 11/02/2002 con il n. 16/bis di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN FASANO S.P. 2 – CANALE DI PIRO, FRAZIONE SELVA DI FASANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a FASANO S.P. 2 - Canale di Piro Selva 95, int. F, frazione Selva di Fasano, della superficie commerciale di **103,07** mq per la quota di 1/1 di piena [REDACTED] uale.

L'immobile è situato in località Selva di Fasano, con accesso dalla S.P. 2 – canale di Piro- Selva, n. 95, int. F; costruito negli anni '80, si sviluppa al piano primo di un complesso immobiliare a destinazione residenziale.

L'accesso al cespite avviene mediante diramazione stradale asfaltata, in pendenza, che insiste sulla p.lla 223 del medesimo foglio di mappa.

La particella 223 suddetta e tutta la strada asfaltata, è soggetta a vincolo a favore del Comune di Fasano. Tale strada serve tutte le altre unità abitative che si affacciano su di essa. E' da intendersi, quindi, servitù ad uso comune di tutti gli aventi diritto, perciò non viene valutata nella presente relazione.

L'accesso principale dalla predetta diramazione stradale, ovvero per tutte le unità immobiliari presenti nella medesima zona, è consentito da un cancello in ferro a due battenti.

L'accesso diretto all'immobile oggetto della presente valutazione, avviene dal sub 6 della medesima particella 223, B.C.N.C. (bene comune non censibile), nonché dalla p.lla 582, area urbana di circa 85 mq; quest'ultima risulta non asfaltata.

Il lotto in questione, ha una consistenza di circa 110 mq è al primo piano del complesso immobiliare e possiede, quale area esclusiva di pertinenza, l'intero piazzale sito al piano terra censito con la part.la 581, quale area urbana di circa 182 mq.

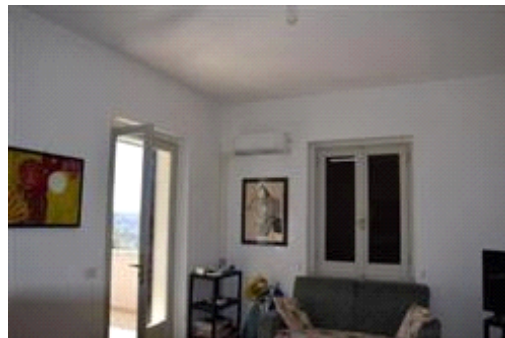
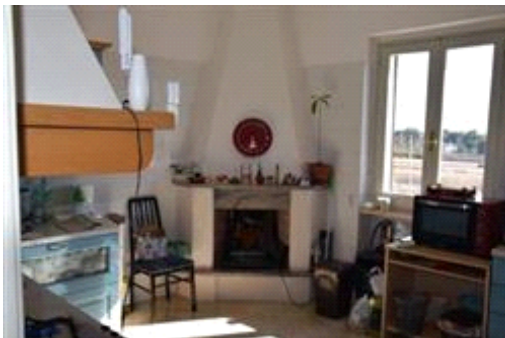
Identificazione catastale:

l Area urbana foglio 53 particella 582 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 85, indirizzo catastale: Contrada Gordini, snc, piano: T, [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni); [REDACTED] proprietà per 1/2), derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 10/03/2008 protocollo n. BR0052841 in atti dal

10/03/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1483.1/2008)

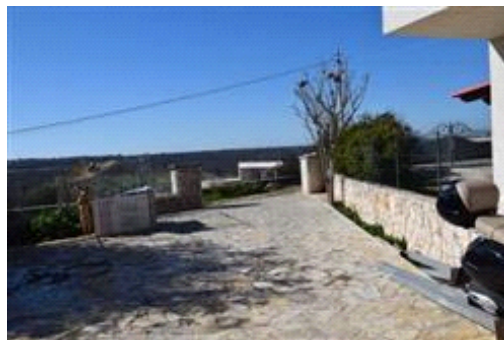
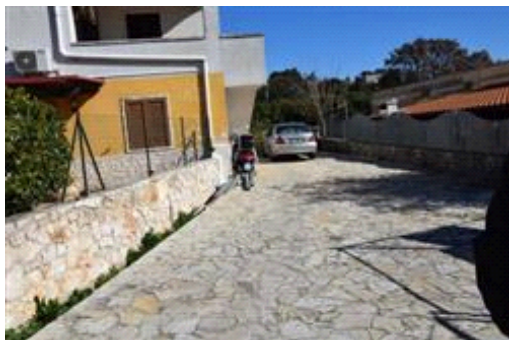
l Abitazione foglio 53 particella 214 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via vicinale Gordini, snc, piano: 1, intestato [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/06/2015 protocollo n. BR0096115 in atti dal 24/06/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53539.1/2015)

l area urbana foglio 53 particella 581 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 182, indirizzo catastale: Contrada Gordini, snc, piano: T, intestato [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni); [REDACTED] proprietà per 1/2), derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 10/03/2008 protocollo n. BR0052841 in atti dal 10/03/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1483.1/2008)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nella famosa ed ambita località turistica estiva Selva di Fasano, servita da mezzi pubblici e dotata di infrastrutture pubbliche e servizi (chiesa, supermercati, campi da tennis ecc); si tratta di una località estiva panoramica poco trafficata durante il periodo invernale, ma molto frequentata durante l'estate; la viabilità, atteso che si tratta di colline, è buona con pochi parcheggi ma sufficienti, vi sono tutte le opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, gas, adsl) compresa l'illuminazione pubblica.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile di cui al presente lotto 5, dislocato al piano primo di un complesso immobiliare, si compone di una piccola veranda coperta mediante la quale vi è l'accesso all'interno dell'abitazione; tale veranda, delimitata su due lati da parapetto alto circa 1,00 mt, possiede una superficie utile calpestabile di circa 14 mq. Mediante tale veranda coperta è possibile accedere internamente all'abitazione attraverso due porte-finestre: la prima conduce nel vano soggiorno, di circa 20 mq; la seconda conduce nel vano cucina - sala pranzo, di circa 16 mq; quest'ultima è caratterizzata dalla presenza di un camino dislocato angolarmente, oltretutto dalla presenza -su tutte le pareti verticali- di piastrelle maiolicate di sufficiente qualità. Mediante la cucina - sala pranzo è possibile accedere nel predetto soggiorno mediante apertura interna.

La zona notte, dislocata sul lato nord del presente immobile, è composta da un disimpegno di circa 2,50 mq, una camera da letto singola di circa 9 mq, una camera da letto matrimoniale di circa 17 mq, un vano adibito a studio di circa 11 mq e un bagno di circa 5 mq. L'altezza utile interna risulta essere pari a circa 3,00 mt.

In merito agli infissi interni ed esterni dell'intero immobile, questi risultano essere composti da legno di bassa qualità, mentre, con riferimento a quelli esterni, sono dotati di persiane a due battenti.

I sanitari presenti nel bagno risultano essere di bassa qualità ma ben funzionanti.

Con riferimento ai rivestimenti interni ed esterni, questi risultano costituiti da intonaco, in buono stato di conservazione e in totale assenza di macchie di umidità.

L'immobile è dotato di: impianto elettrico sottotraccia, impianto fognario e idrico (quest'ultimo con presenza di caldaia); il riscaldamento avviene mediante la presenza di un solo condizionatore ubicato nel vano soggiorno, mentre vi è assenza di termosifoni; questi ultimi risultano rimossi dalle loro sedi.

L'accesso, avviene dal piano terra riportato alla p.lla 581 quale area urbana di circa 182 mq; questa risulta interamente pavimentata in pietra di trani; lungo il perimetro di detto piazzale è presente una aiuola larga circa 30 cm, con presenza di vegetazione varia e alberi a fusto di tipo medio-alto. La recinzione dell'intera proprietà è costituita mediante muretto in pietra di Trani, alto circa 1,50 mt, con sovrastante recinzione metallica.

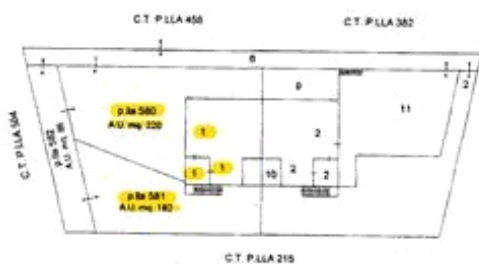
CONSISTENZA:



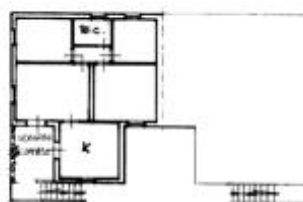
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Superficie utile netta calpestabile più muri perimetrali fino allo spessore max di 50 cm	98,97	x	100 %	=	98,97	
Balconi e terrazze comunicanti <25mq.	13,67	x	30 %	=	4,10	
Totale:	112,64				103,07	



elaborato planimetrico in formato ridotto



planimetria dell'unità abitativa in formato ridotto

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: 22/04/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Villette a schiera

Indirizzo: SP 1, 112, Fasano

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Selva di Fasano/Laureto



Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 116.000,00 pari a 1.450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/04/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Casa indipendente
Indirizzo: Selva di Fasano Laureto, Fasano
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 95.000,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (13/04/2022)
Valore minimo: 920,00
Valore massimo: 1.250,00

Note: Ricerca effettuata per tipologie "casa a schiera " con normale stato conservativo. Geometri, Ingegneri, Agenti Immobiliari (07/04/2022) Valore minimo: 1.000,00 Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato che l'immobile oggetto di stima può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizio - architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai fini dell'individuazione del più probabile Valore di Mercato, lo scrivente ha ritenuto opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, per poi confrontarli con quelli desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale. Tanto premesso, dalla consultazione dei dati pubblicati sul predetto sito internet, è emerso che nella zona Selva di Fasano Laureto, con riferimento alla tipologia "case a schiera" con stato conservativo di tipo normale, i valori oscillano da un minimo di € 900,00 ad un massimo di € 1.200,00 per metro quadrato di superficie lorda.

Inoltre, dall'indagine di mercato svolta direttamente in loco attraverso l'intervista ad agenti immobiliari, a professionisti operanti nel medesimo settore e principalmente dalla comparazione con il mercato locale, è emerso che i valori unitari per immobili analoghi a quello che ci occupa, nella medesima zona di riferimento, oscillano da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 1.500,00.

In particolare la ricerca di mercato ha portato all'individuazione di n. 3 comparabili di immobili in vendita, aventi caratteristiche simili a quello oggetto stima: sulla base degli elementi di comparazione presi in esame e attraverso una media dei tre valori economici unitari al metro quadrato, è stato ottenuto un valore unitario medio pari a € 1.212,00. In considerazione del discreto pregio storico - artistico e paesaggistico che l'immobile possiede, nonché della scarsa qualità degli infissi, sanitari, rivestimenti e impianti, lo scrivente ritiene valutare il valore unitario come la media dei dati delle ricerche di mercato, ottenendo così un costo unitario pari a € 1.200,00 per metro quadro di superficie; valore che trova conferma, altresì, nei valori OMI ricercati.

Tanto premesso, il più probabile valore di stima dell'unità abitativa di cui al presente lotto 5, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad € 1.200,00 e la superficie totale commerciale pari a 103,071 mq, risulterà quindi pari a:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	103,07	x	1.200,00	=	123.685,20
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 123.685,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 123.685,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del fabbricato oggetto di stima è stata condotta mediante metodo sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la determinazione del valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativo, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima; precisando che tra le condizioni intrinseche o interne di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto 5.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economico del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, 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 attivo 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi,



conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Fasano, agenzie: Fasano, osservatori del mercato immobiliare Fasano, ed inoltre: Tecnici di settore della zona (Ingegneri, Geometri, Agenti Immobiliari)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Fasano, agenzie: Fasano, osservatori del mercato immobiliare Fasano, ed inoltre: Tecnici di settore della zona (Ingegneri, Geometri, Agenti Immobiliari)

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	103,07	0,00	123.685,20	123.685,20
				123.685,20 €	123.685,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.685,20**

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: **€. 18.552,78**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 598,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 34,42**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2019

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a FASANO S.P. 2 - Canale Selva 95, frazione Selva di Fasano, della superficie commerciale di **96,20** mq per la quota di 1/1 di piena [REDACTED] in corso di costruzione

Si tratta di una abitazione a piano terra, allo stato rustico, non ancora finita, (priva di impianti, intonaci, pavimenti ed infissi) facente parte di un complesso residenziale più ampio, a due livelli, ma con ingresso autonomo, dotato anche di guardino.

L'appartamento si trova in località Selva di Fasano, con accesso dalla S.P. 2 - canale Selva, n. 95; edificato tra gli anni 1988 e 1990.

L'accesso all'immobile avviene mediante diramazione stradale asfaltata, che parte dalla p.lla 223 del medesimo foglio di mappa. Quest'ultima particella è soggetta a vincolo a favore del Comune di Fasano, poiché conduce anche ad altre unità abitative presenti nella medesima diramazione stradale; è da intendersi, quindi, servitù di uso comune a tutti gli aventi diritto.

Identificazione catastale:

Il foglio 53 particella 503 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Vicinale Gordini, snc, piano: T, [REDACTED] derivante da Variazione del 06/05/2010 protocollo n. BR0083075 in atti dal 06/05/2010 Verifica stato attuale u.i. (n. 6050.1/2010)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.961,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.800,00
Data della valutazione:	30/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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, stipulata il 15/05/2018 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 965/2018 di repertorio, a favore di Banco di Napoli S.p.A., [REDACTED] rivante da Sentenza di condanna. Importo ipoteca: € 250.000,00. Importo capitale: € 208.229,48. Registro generale n. 9765 Registro particolare n. 1261 Presentazione n. 21 del 19/06/2018

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare, stipulato il 30/05/2019 a firma di Unep Tribunale di Brindisi ai nn. 1757 di repertorio, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., [REDACTED] rivante da Verbale di pignoramento immobili. Registro generale n. 10662 Registro particolare n. 8473 Presentazione n. 11 del 12/06/2019

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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di divisione (dal 14/05/1984), con atto stipulato il 14/05/1984 a firma di [REDACTED] nn. rep. 47598 - racc. 11589 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno (fino al 14/05/1984)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 452/82, [REDACTED], per lavori di Costruzione di villino, rilasciata il 16/06/1988 con il n. 367/88 di protocollo



Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 371/A, [REDACTED] per lavori di Cambio di destinazione con ampliamento a piano terra ad uso abitativo con la realizzazione di n. 2 abitazioni. rilasciata il 06/06/1997 con il n. 371/A di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FASANO S.P. 2 - CANALE SELVA 95, FRAZIONE SELVA DI FASANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FASANO S.P. 2 - Canale Selva 95, frazione Selva di Fasano, della superficie commerciale di **96,20** mq per la quota di 1/1 di piena p [REDACTED] in corso di costruzione

Si tratta di una abitazione a piano terra, allo stato rustico, non ancora finita, (priva di impianti, intonaci, pavimenti ed infissi) facente parte di un complesso residenziale più ampio, a due livelli, ma con ingresso autonomo, dotato anche di guardino.

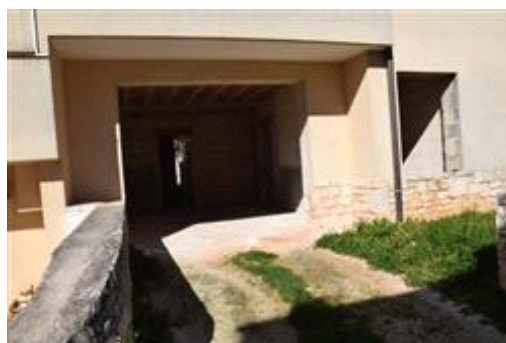
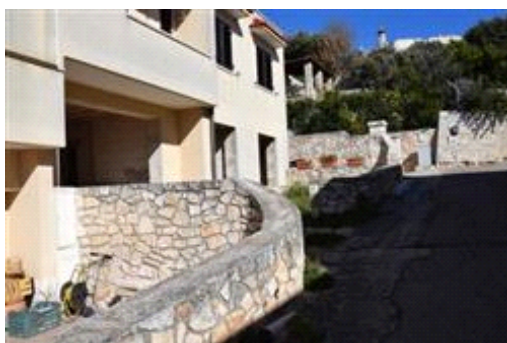
L'appartamento si trova in località Selva di Fasano, con accesso dalla S.P. 2 - canale Selva, n. 95; edificato tra gli anni 1988 e 1990.

L'accesso all'immobile avviene mediante diramazione stradale asfaltata, che parte dalla p.lla 223 del medesimo foglio di mappa. Quest'ultima particella è soggetta a vincolo a favore del Comune di Fasano, poiché conduce anche ad altre unità abitative presenti nella medesima diramazione stradale; è da intendersi, quindi, servitù di uso comune a tutti gli aventi diritto.

Identificazione catastale:

l foglio 53 particella 503 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Vicinale Gordini, snc, piano: T, [REDACTED], derivante da Variazione del 06/05/2010 protocollo n. BR0083075 in atti dal 06/05/2010 Verifica stato attuale u.i. (n. 6050.1/2010)





DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

buono

luminosità:

nella media

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile di cui al presente lotto 6, è in corso di costruzione (priva di impianti, intonaci, pavimenti ed infissi), realizzato mediante telaio in cls e solaio in latero cemento e muratura, con realizzazione di tramezzature interne. Si compone di una superficie lorda pari a circa 93 mq e di due aree scoperte: la prima, antistante l'immobile e da cui vi è l'accesso diretto e indipendente, avente superficie pari a circa 49 mq; la seconda, retrostante l'immobile, avente superficie di circa 57 mq. Gli spazi interni si compongono di un primo vano di ingresso, avente superficie utile calpestabile di circa 28 mq; un vano destinato verosimilmente a cucina e sala pranzo, con superficie di circa 15 mq; sul lato nord è disposta la zona notte, composta da un disimpegno di circa 3,50 mq; un vano destinato verosimilmente a camera da letto singola, con superficie di circa 12 mq; un vano destinato verosimilmente a camera da letto matrimoniale, con superficie pari a circa 17 mq; vi è infine la presenza di un vano destinato a w.c. di circa 6 mq. L'altezza utile interna risulta pari a circa 2,80 mt.

Tale immobile è sprovvisto di qualsivoglia impianto, rivestimenti, infissi e finiture, è stato realizzato solo l'intonaco esterno e per un metro rivestimento in pietra. Le aree scoperte, facenti parte del presente lotto 6, risultano essere circoscritte da muratura in pietra di buona qualità e in buono stato di conservazione.

CONSISTENZA:

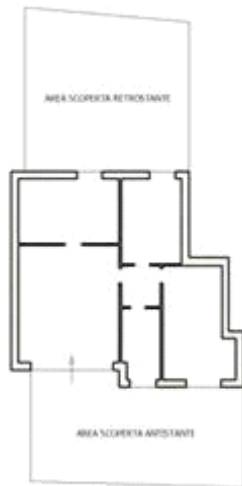
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

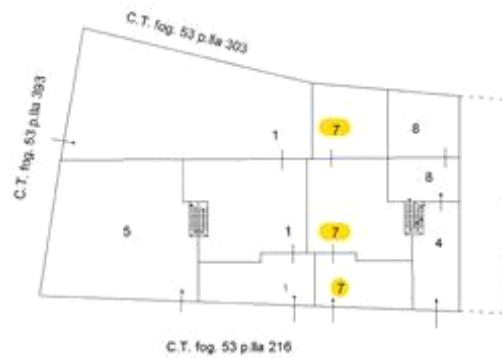
descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	94,08	x	100 %	=	94,08
Aree scoperte > superficie coperta	106,08	x	2 %	=	2,12
Totale:	200,16				96,20



planimetria dello stato dei luoghi



elaborato con individuazione del cespite

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: 22/04/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Proprietà rustica in contrada Laureto
Indirizzo: SS 172 dir, Fasano
Superfici principali e secondarie: 450
Superfici accessorie:
Prezzo: 390.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/04/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Villa unifamiliare



Indirizzo: Strada provinciae 2 Fasano
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/04/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Villa selva di Fasano – Laureto
Indirizzo: Laureto/selva di Fasano
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (13/01/2020)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Ricerca effettuata per tipologie "ville e villini" con normale stato conservativo. Geometri, Ingegneri, Agenti Immobiliari (07/01/2020) Valore minimo: 800,00 Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sempre nella medesima zona, è stato possibile trovare immobili allo stato rustico con le medesime condizioni in cui si trova l'immobile in questione.

E' emerso che, nella zona Selva di Fasano, Laureto, con riferimento alla tipologia "abitazioni indipendenti" con stato conservativo di tipo normale, i valori oscillano tra € 700,00 e € 900,00 per metro quadrato di superficie lorda.

Inoltre, dall'indagine di mercato svolta direttamente in loco attraverso l'intervista ad agenti immobiliari, a professionisti operanti nel medesimo settore e principalmente dalla comparazione con il mercato locale, con riferimento alla tipologia costruttiva, alle condizioni in corso di costruzione, è emerso che i valori unitari per immobili residenziali, nella medesima zona di riferimento, oscillano tra € 800,00 e € 1.000,00.

In particolare la ricerca di mercato ha portato all'individuazione di n. 3 comparabili di immobili in vendita: sulla base degli elementi di comparazione presi in esame e attraverso una media dei tre valori economici unitari al metro quadrato, è stato ottenuto un valore unitario medio pari a € 1.084,00 arrotondabile a € 1.080,00.

In considerazione della posizione in cui è ubicato il lotto, è possibile modificare quest'ultimo valore unitario medio calcolato, precisando che lo stesso possiede una valenza uguale rispetto ai valori OMI già citati precedentemente, il valore unitario attribuito è dunque di € 800,00, confermate fra l'altro dai tecnici di settore intervistati.

Tanto premesso, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare finita, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad € 800,00 e la superficie totale commerciale pari a 96,2016 mq, risulterà quindi pari a:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	96,20	x	800,00	=	76.961,28
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 76.961,28
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 76.961,28

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del fabbricato oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di trasformazione, procedimento di stima che consiste nella determinazione dei costi necessari a rendere/trasformare finito l'immobile, attesa l'assenza di comparativi nella zona di riferimento; tali costi vengono sottratti al valore di mercato dell'immobile finito.

Il valore di mercato per immobili finiti è stato condotto mediante metodo sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la determinazione del valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativo, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima; precisando che tra le condizioni intrinseche o interne di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto 6.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economico del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, 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 attivo 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Fasano, agenzie: Fasano, osservatori del mercato immobiliare Fasano, ed inoltre: Tecnici di settore della zona (Ingegneri, Geometri, Agenti Immobiliari)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Fasano, agenzie: Fasano, osservatori del mercato immobiliare Fasano, ed inoltre: Tecnici di settore della zona (Ingegneri, Geometri, Agenti Immobiliari)

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	96,20	0,00	76.961,28	76.961,28
				76.961,28 €	76.961,28 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.961,28**

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: **€. 11.544,19**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 598,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 19,09**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.800,00**





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,71 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.633,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.000,00
Data della valutazione:	30/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED] esecutato, presente al sopralluogo del 21/02/2022.

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 attiva, stipulata il 26/09/2014 a firma di Notaio [REDACTED] i nn. 87860/26145 di repertorio, a favore di Bancapulia S.p.A., contro [REDACTED] (in qualità di terzo datore di ipoteca); [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca), derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 360.000,00. Importo capitale: € 200.000,00. Durata ipoteca: 8 anni, 1 mese. Registro generale n. 12855 Registro particolare n. 1254 Presentazione n. 22 del 29/09/2014

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 15/05/2018 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 965/2018 di repertorio, a favore di Banco di Napoli S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Sentenza di condanna. Importo ipoteca: € 250.000,00. Importo capitale: € 208.229,48. Registro generale n. 9765 Registro particolare n. 1261 Presentazione n. 21 del 19/06/2018

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare, stipulato il 30/05/2019 a firma di Unep Tribunale di Brindisi ai nn. 1757 di repertorio, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili. Registro generale n. 10662 Registro particolare n. 8473 Presentazione n. 11 del 12/06/2019



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: € 1.527,30
Ulteriori avvertenze:

Occorre precisare che, seppur il presente lotto risulta inserito in un complesso condominiale con più unità abitative, l'amministratore di condominio è il dott. L'Abbate Stefano con studio in via Bonifacio, 33 Fasano iscritto all'associazione nazionale ANAMMI al n.6258 tel. [REDACTED].
[REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione, con atto stipulato il 07/11/1985 a firma di Notaio [REDACTED] i nn. 2097 di repertorio, registrato il 22/11/1985 a Ostuni ai nn. 833

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (fino al 07/11/1985)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 203/80 e successive varianti, intestata [REDACTED], per lavori di Costruzione di una palazzina per civile abitazione, rilasciata il 14/11/1980 con il n. 203 di protocollo

Concessione edilizia N. 203/80 e successive varianti, intestata [REDACTED] per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 16/02/1982 con il n. 33 di protocollo, agibilità del 20/02/1982 con il n. 477 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FASANO VIALE LONGO 12,14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a FASANO Viale Longo 14, 12, della superficie commerciale di **112,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un appartamento sito in Fasano, Viale Longo, civico n. 14 al piano rialzato al catasto piano terra ed un locale cantina posto al piano seminterrato, oltre al box auto posto anch'esso al piano seminterrato, quest'ultimo con accesso dal civico 12.

Il tutto fa parte del complesso condominiale, denominato "Condominio [REDACTED]", edificato a partire dal 1980, di cinque piani, di cui uno interrato e quattro fuori terra, oltre al lastrico solare, riportata al catasto al sub 27 (B.C.N.C.) e all'area scoperta riportata alla p.lla 502, con accesso dal civico 12, destinata a posti auto e spazio di manovra.

L'accesso all'interno dell'immobile avviene mediante il vano scala riportato catastalmente al sub 4, unitamente al vano ascensore, quali B.C.N.C. (beni comuni non censibili), ad uso comune di tutte le unità facenti parte del medesimo complesso, ovvero di quelle poste a partire dal piano seminterrato sino al piano terzo.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 441 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Viale Longo, piano: S1-T, intestato [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 29/01/2015 protocollo n. BR0020377 in atti dal 29/01/2015 G.

A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 14458.1/2015) l foglio 42 particella 441 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 25,51 Euro, indirizzo catastale: Viale Longo, piano: S1, intestato [REDACTED] e, derivante da VARIAZIONE del 29/01/2015 protocollo n. BR0020504 in atti dal 29/01/2015 G.

A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 14539.1/2015)

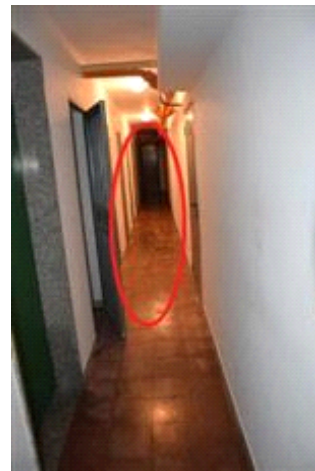
- foglio 42 particella 441 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita 34,24 Euro, indirizzo catastale: Viale Longo, piano: S1, intestato a [REDACTED] (1/24); [REDACTED] (1/24); [REDACTED] o (1/24); [REDACTED] (1/24); [REDACTED] (1/24); [REDACTED] (1/24); [REDACTED] te (2/24); [REDACTED] o (2/24); [REDACTED] (2/24); [REDACTED] 1/24); [REDACTED] (1/24); [REDACTED] a (1/6); M [REDACTED] io (1/24); [REDACTED] (1/24); [REDACTED] o (1/24); [REDACTED] (1/24); [REDACTED] (1/24); T [REDACTED] (1/24)., derivante da VARIAZIONE del 29/01/2015 protocollo n. BR0020526 in atti dal 29/01/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 14552.1/2015) l foglio 42 particella 502 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 622, reddito agrario 1,93 €, reddito dominicale 3,05 €, intestato a [REDACTED] (16/288); [REDACTED] (48/288); [REDACTED] (48/288); [REDACTED] (12/288); [REDACTED] (48/288); CI [REDACTED] (12/288); [REDACTED] (12/288); [REDACTED] lo (12/288); I [REDACTED] (2/288); [REDACTED] (2/288); [REDACTED] ia (2/288); [REDACTED] (2/288); [REDACTED] (12/288); M [REDACTED] o (2/288); [REDACTED] (24/288); [REDACTED] o(2/288); [REDACTED] (2/288); [REDACTED] a (2/288); [REDACTED] (2/288); [REDACTED] (26/288)., derivante da FRAZIONAMENTO del 08/07/1988



protocollo n. 52736 in atti dal 27/03/2001 (n. 93.1/1988)



box auto



cantina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona semicentrale di Fasano in un'area mista residenziale/commerciale, ben servita da mezzi pubblici ed attrezzata con le opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



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 di cui al presente lotto 8, è costituita da :

- 1) un appartamento al piano rialzato (al catasto piano terra) con altezza interna 2,70 mt dato da: vano ingresso/soggiorno, avente superficie utile calpestabile pari a circa 30 mq da cui si



accede al balcone, di circa 20 mq, attraverso due porte finestre; il balcone è attrezzato con un piccolo vano tecnico avente dimensioni 0,50 mt x 1,30 mt, in cui è installata la caldaia per il riscaldamento; corridoio, avente superficie pari a circa 9 mq, che conduce al bagno, avente superficie utile pari a circa 6 mq; alla cucina/sala da pranzo, avente superficie pari a circa 9 mq collegata al balcone predetto; due camere da letto di cui la prima, singola, avente superficie utile pari a circa 10 mq; la seconda patronale avente superficie pari a circa 14 mq; vi è inoltre un piccolo ripostiglio avente superficie pari a circa 2 mq.

Tutti i sopracitati ambienti, affacciano -sul lato nord-ovest- sull'area scoperta riportata alla p.la 502 ed intestata a più ditte, quale area di parcheggio e spazio di manovra.

Risultano esservi tre tipi di pavimentazione: tutti i vani interni, ad esclusione del vano cucina pranzo, sono allestiti con pavimentazione in ceramica con tonalità chiara e lucida; la cucina è invece pavimentata in cotto, avente tonalità gialla; il balcone è ha pavimentazione in piastrelle bianche per esterni.

I rivestimenti del bagno e della cucina sono alti circa 2 mt; la restante parte delle pareti sono intonacate a liscio, in ottimo stato di conservazione, ovvero in totale assenza di macchie e/o infiltrazioni di umidità;

circa i sanitari presenti nel bagno, questi risultano realizzati in ceramica e, piuttosto vetusti ma in buono stato di conservazione

Gli infissi interni sono in legno di discreta qualità e stato conservativo, così come per gli infissi esterni, i quali sono caratterizzati, altresì, dalla presenza di inferriate antintrusione.

Gli impianti idrico, fognario, elettrico e termico sono sottotraccia in buono stato; vi è anche l'impianto citofonico, televisivo e telefonico; il riscaldamento avviene attraverso radiatori e un condizionatore posto nel vano principale del soggiorno, con motore sul balcone.

2) Mediante il vano scala e ascensore interni all'edificio (sub 4 - B.C.N.C.), ci si porta al piano seminterrato; mediante un unico disimpegno comune facente parte del predetto sub 4, in cui vi è la tubatura fognaria a vista, si ha accesso a numerosi locali destinati a cantine.

Il locale deposito/cantina facente parte del presente lotto 8, unitamente all'appartamento, è il quinto locale posto sulla sinistra rispetto il vano scala: questo risulta possedere altezza utile interna pari a 2,50 mt, nonché superficie utile calpestabile pari a circa 6 mq. Detto locale risulta essere costituito, su tutte le pareti verticali, da piastrelle in cotto e vi è la sola presenza di una finestra, di tipo vasistas, che affaccia sull'area scoperta di pertinenza e antistante l'edificio. La porta di accesso, invece, è costituita da lamiera zincata. Vi è la sola presenza di impianto elettrico sottotraccia.

3) Il box auto, facente parte del presente lotto 8 è sito anch'esso al piano seminterrato con accesso dal civico 12 mediante un'area scoperta, quale area di parcheggio e spazio di manovra, questo possiede altezza utile interna pari a circa 2,50 mt, ovvero superficie utile calpestabile pari a circa 13 mq. Gli intonaci interni risultano suscettibili di rifacimento, seppur in assenza di macchie e/o infiltrazioni di umidità, mentre, per quanto attiene gli impianti, risulta esservi il solo impianto elettrico sottotraccia.

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	
Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm 50 più 50% muri in comune	97,20	x	100 %	=	97,20	
Balconi e e terrazze	19,70	x	30 %	=	5,91	



comunicanti < 25mq					
Cantina non collegata ai vani principali	8,00	x	25 %	=	2,00
Box auto non collegato ai vani principali	15,20	x	50 %	=	7,60
Totale:	140,10				112,71



appartamento a piano rialzato con box auto a piano terra, e cantina a piano interrato

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: 23/04/2022

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento al 3 piano con ascensore e posto auto

Indirizzo: via Lucio Strabone

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.318,18 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2022

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: appartamento sito al 3° piano, zona servita, luminoso appartamento sito al 3° piano così composto: ingresso, soggiorno, cucina abitabile con cucinino, bagno di servizio, camera matrimoniale, camera doppia, camera singola e bagno.

Indirizzo: Via Fratelli Rosselli, 91

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 148.000,00 pari a 1.264,96 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2022



Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: In zona residenziale, appartamento al 1° piano di 4 vani e doppi accessori, di una stabile di sei condomini. Internamente, ingresso - corridoio su ampio salone con balcone, cucinino, doppi servizi e 3 camere da letto.

Indirizzo: Via Piemonte

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2022

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento al 1° piano con ascensore, garage e posto auto. In zona centrale, luminoso appartamento al primo piano con ascensore così suddiviso: ingresso, soggiorno pranzo con camino, cucinotto, ripostiglio, tre camere da letto e bagno con doccia. T

Indirizzo: Viale unità d'Italia

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 186.000,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (22/04/2022)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Ricerca effettuata per immobili a destinazione residenziale, con tipologia abitazioni di tipo economico, in normale stato conservativo. Geometri, Ingegneri, Agenti Immobiliari (23/04/2022) Valore minimo: 900,00 Valore massimo: 1.250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato che l'immobile oggetto di stima può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizio - architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai fini dell'individuazione del più probabile Valore di Mercato, lo scrivente ha ritenuto opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, per poi confrontarli con quelli desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale. Tanto premesso, dalla consultazione dei dati pubblicati sul predetto sito internet, è emerso che nella zona semicentrale di Fasano, fascia C1, con riferimento alla tipologia "abitazioni di tipo economico" in normale stato conservativo, i valori oscillano da un minimo di € 900,00 ad un massimo di € 1.250,00 per metro quadrato di superficie lorda.

Inoltre, dall'indagine di mercato svolta direttamente in loco attraverso l'intervista ad agenti immobiliari, a professionisti operanti nel medesimo settore e principalmente dalla comparazione con il mercato locale, è emerso che i valori unitari per immobili analoghi a quello che ci occupa, nella medesima zona di riferimento, oscillano da un minimo di € 900,00 ad un massimo di € 1.250,00.

In particolare la ricerca di mercato ha portato all'individuazione di n. 4 comparabili di immobili in vendita, aventi caratteristiche simili a quello oggetto stima ad eccezione del 4 che si trova in zona centrale: sulla base degli elementi di comparazione presi in esame e attraverso una media dei primi tre valori economici unitari al metro quadrato, è stato ottenuto un valore unitario medio pari a € 1.231,00 arrotondabile a € 1.230,00. Tanto premesso, si ritiene possibile adottare quest'ultimo valore unitario, atteso che lo stesso trova conferma e supporto sia nei valori OMI ricercati, che nelle indagini di mercato svolte.



Tanto premesso, il più probabile valore di stima dell'unità abitativa di cui al presente lotto 8, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad € 1.230,00 e la superficie totale commerciale pari a

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,71 x 1.230,00 = **138.633,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 138.633,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 138.633,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del fabbricato oggetto di stima è stata condotta mediante metodo sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la determinazione del valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativo, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima; precisando che tra le condizioni intrinseche o interne di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto 8.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economico del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, 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 attivo 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Fasano, agenzie: Fasano, osservatori del mercato immobiliare Fasano, ed inoltre: Tecnici di settore della zona (Ingegneri, Geometri, Agenti Immobiliari)

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	112,71	0,00	138.633,30	138.633,30
				138.633,30 €	138.633,30 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.633,30**

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: **€. 20.795,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 897,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.527,30**

Riduzione per arrotondamento: **€. 414,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.000,00**



data 30/04/2022

il tecnico incaricato
EMANUELE GIACCARI

