

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MESAGNE Via Tiziano 18, della superficie commerciale di 7,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Box auto posto al piano interrato del complesso residenziale denominato "Condominio Virginia", con accesso da via Tiziano. L'immobile si trova in buono stato manutentivo e non necessita di lavori. Il portone d'accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno ESTERNI/SB 37 P.S, scala B, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- [REDACTED] (catasto fabbricati), classe 8, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, indirizzo catastale: VIA Tiziano n. SN Piano S1, piano: Interrato, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/05/2014 Pratica n. BR0053536 in atti dal 12/05/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20743.1/2014)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.143,75
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.502,48
Data di conclusione della relazione:	30/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato, società [REDACTED] nella persona del Sig. [REDACTED].

- 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	90,40	0,00	86.106,00	86.106,00
				86.106,00 €	86.106,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 8.610,60
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.900,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.595,40

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:	€. 11.339,31
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 2.023,52
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.232,57

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: *Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/10/2010 a firma di Notaio Michele Errico ai nn. [REDACTED] di repertorio, registrata il 26/10/2010 a Brindisi ai nn. [REDACTED] iscritta il 26/10/2010 a Brindisi ai nn. 4321, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 2800000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 25/09/2013 a firma di Notaio Michele Errico ai nn. [REDACTED] di repertorio, registrata il 24/10/2013 a Brindisi ai nn. 14925, iscritta il 24/10/2013 a Brindisi ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 14000.

Importo capitale: 7000.

Con annotazione di frazionamento in quota n. [REDACTED] d'ordine e n. [REDACTED] particolare del 24.10.2013, atto M.Errico 25.09.2013: -- sull'unità urbana in Mesagne nel NCEU [REDACTED] ctg.C/6 veniva fatta gravare quota capitale di € 7.000,00 e quota ipoteca di € 14.000,00=

ipoteca **legale** attiva, registrata il 16/05/2023 a Brindisi ai nn. 9345, iscritta il 16/05/2023 a Brindisi ai [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da RICHIESTA ISCRIZIONE IPOTECA - Agenzia delle Entrate - [REDACTED]

Importo ipoteca: 85142,62.

Importo capitale: 42571,31.

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione n. [REDACTED] d'ordine e [REDACTED] del 16.05.2023 - a favore [REDACTED] con sede in Roma (domicilio. ipotecario eletto: via Santa Lucia n.10, Brindisi) – contro [REDACTED] - atto in data 16.05.2023 - per € 85.142,62 di cui €42571,31 capitale grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà dell' unità urbana di cui in premessa, riportata nel NCEU di Mesagne al [REDACTED] ctg.C/6 mq.15.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/12/2013 a firma di Notaio Michele Errico ai nn. 97200/40131 di repertorio, registrata il 14/01/2014 a Brindisi ai [REDACTED] iscritta il 14/01/2024 a Brindisi ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] derivante da regolamento di condominio.

Regolamento di condominio [REDACTED] d'ordine e n. [REDACTED] particolare del 14.01.2014 - a favore e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] - atto M.Errico 17.12.2013- relativamente a fabbricato

in Mesagne riportato nel NCEU al [REDACTED], nonché enti comuni distinti con la [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brindisi ai nn. [REDACTED] di repertorio, registrata il 07/08/2023 a Brindisi ai nn. [REDACTED] trascritta il 07/08/2023 a Brindisi ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Pignoramento immobiliare.

Pignoramento immobiliare n. [REDACTED] d'ordine e n. [REDACTED] particolare del 07.08.2023 - a favore [REDACTED] con sede in Brindisi - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brindisi 12.07.2023 - sino alla concorrenza di € 91.859,80 oltre interessi e spese - grava sull'intera piena proprietà delle unità urbane di cui in premessa, riportate nel NCEU di Mesagne al [REDACTED] ctg. C/6 mq.15.

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:	€. 6,98
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 569,71
Millesimi condominiali:	209,7636

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le unità urbane suindicate fanno parte di fabbricato insistente su area urbana riportata nel NCEU di Mesagne al [REDACTED] dalla demolizione totale di unità urbane già riportate nel NCEU di detto Comune al [REDACTED]; su suolo nel NCT [REDACTED], comprendente le p.lle [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Al ventennio:

A) le unità urbane riportate nel NCEU di Mesagne al [REDACTED] A/5 cl.1^ vani 1, [REDACTED] ctg. A/5 cl.1^ vani 1, [REDACTED] T ctg. A/5 cl.3^ vani 2 e prc.64/4 p.T ctg. A/5 cl.1^ vani 4, si appartenevano a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] per 1/3 ciascuno, in virtù di: -- successione legittima in morte del padre [REDACTED]

con la quale l'intera piena proprietà di dette unità veniva devoluta, per rinuncia da parte del coniuge

per 1/5 ciascuno;

- atto di divisione a stralcio per Notar F.Di Gregorio del 05.05.2003, trascritto a Brindisi il 26.05.2003 al particolare, intercorso tra i predetti

per 1/3 ciascuno.

B) le are 1,65, di are 7,07, di are 2,33, prc.1374 di are 0,09, prc.1128 di are 0,80 e prc.1133 di are 1,35, tutte del Fol.39 del NCT di Mesagne, si appartenevano: per una metà indivisa, ai predetti

per 1/6 ciascuno quale bene personale, in virtù del succitato atto di divisione a stralcio per Notar F.Di Gregorio del 05.05.2003 trascritto a Brindisi il 26.05.2003 al n. d'ordine e n. particolare - intercorso tra i suddetti:

quali comproprietari per 1/10 ciascuno, nonché della suindicata successione legittima in morte del padre deceduto (il quale aveva lasciato eredi della propria quota pari ad 1/2 indiviso, giusta la rinuncia da parte del coniuge, i cinque figli suddetti), Uff. del Reg.di Brindisi den.70

- per la restante metà indivisa, a al quale, unitamente al fratello, l'originaria consistenza di dette p.lle (era pervenuta, da, in virtù di atto di compravendita per Notar G.Pampaloni del 21.12.1949 reg.to il particolare; precisandosi che gravava canone di £.150 in favore del Comune di Mesagne.

Detto canone veniva affrancato con atto privato autenticato dal Not. R.Nicoletta in data, in favore dei germani

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], previo pagamento della somma di £.6.050, affrancavano il canone enfiteutico originario di £.21,00 gravante, tra l'altro, sulle [REDACTED] di are 35,70.

C) [REDACTED] di are 12,64 del [REDACTED] del NCT di Mesagne si apparteneva a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per 1/10 ciascuno, in virtù di:

-- atto di compravendita per Notar G.Pampaloni del 21.12.1949 reg.to il 07.01.1950 al n.112 e trascritto a Lecce il 16.01.1950 al n.1757 d'ordine e n.1606 particolare, con il quale i germani [REDACTED] acquistavano da [REDACTED] dell'originaria consistenza di are 44,30; precisandosi che su detta particella, unitamente ad altre oggetto del medesimo atto di compravendita, gravava canone di £.150 in favore del Comune di Mesagne;

-- atto privato autenticato dal Not. R.Nicoletta in data 31.08.1963, reg.to a Mesagne il 03.09.1963 al n.228 Mod.II e trascritto a Lecce il 12.03.1964 al [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], previo pagamento della somma di £.6.050, affrancavano il canone enfiteutico originario di £.21,00 gravante sulle particelle oggetto del suindicato atto di compravendita per Notar G.Pampaloni del 21.12.1949, ivi compresa la [REDACTED] di are 44,30;

-- successione legittima in morte di [REDACTED]
[REDACTED] Uff. del Reg.di Brindisi den.550 vol.2008/8 del 10.04.2008, trascritta a Brindisi il 24.06.2008 al n. [REDACTED] particolare, con la quale 1/2 della [REDACTED] are 12,64 veniva devoluta ai cinque figli [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per 1/10 ciascuno;

D) le unità urbane riportate nel NCEU di Mesagne al [REDACTED] p.T ctg cl.1^ vani 1, [REDACTED] p.T ctg.A/5 cl.1^ [REDACTED] p.l ctg.A/5 cl.1^ van 3, [REDACTED] p.T ctg.A/5 cl.1^ vani 1, [REDACTED] p.T ctg.A/5 cl.1^ vani 1 e [REDACTED] p.T ctg.A/5 cl.1^ vani 2, si appartenevano a [REDACTED], al quale dette unità erano rimaste assegnate in virtù di atto di divisione per Notar R.Nicoletta del 09.09.1968, reg.to a Mesagne il 12.09.1968 al n.910 e trascritto a Lecce il 17.09.1968 al [REDACTED]

[redacted]; divisione intercorsa tra il predetto [redacted]
[redacted]

Con variazione per frazionamento e Tipo Mappale n.82760.1/2008 del 24.04.2008, Pratica n.BR0082760 in atti dal 24.04.2008:

- [redacted] di are 12,64 scaturiva [redacted] di are 0,30;
- dalla pr [redacted] di are 1,35 scaturiva [redacted] di are 0,40;
- dalla [redacted] are 7,07 scaturiva la [redacted] di are 6,43;
- dalla [redacted] Catasto Terreni - già ente urbano di are 4,62 - scaturiva la [redacted] ente urbano di are 3,54.

- In virtù di atto di compravendita per Notar M.Errico del 05.06.2008; rep, n.88121, e precisamente:

- con trascrizione [redacted] particolare in data 19.06.2008, da [redacted]
[redacted] (in separazione di beni) per 3/6 e [redacted]
[redacted] (in separazione di beni), [redacted]
[redacted] (bene personale) e [redacted]
[redacted] (bene personale) per 1/6 ciascuno, veniva trasferita l'intera piena proprietà delle
[redacted] di are 0,80; [redacted] di are 1,65; [redacted] di are 2,33; [redacted] di are 0,09;
[redacted] di are 0,40 e [redacted] di are 6,43, alla società [redacted]
[redacted]

- con trascrizione n. [redacted] particolare in data 19.06.2008, da [redacted]
[redacted]
[redacted] (bene personale), [redacted]
(bene personale), [redacted] (in separazione di beni)
e [redacted] (bene personale) per 1/5 ciascuno, veniva
trasferita l'intera piena proprietà della prec. [redacted] di are 0,30 alla predetta società [redacted]
[redacted]

- con trascrizione [redacted] particolare in data 19.06.2008, da [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

-- con trascrizione [REDACTED] particolare in data 19.06.2008, da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Con variazione per Tipo Mappale n.50646.1.2/2012 del 05.04.2012, Pratica n.BR0050646 in atti dal 05.04.2012 presentato il 05.04.2012:

-- dalla soppressione della [REDACTED] urbano di are 3,54 scaturiva la prc. [REDACTED] ente urbano di are 3,54;

-- venivano sopprese le [REDACTED] e unite alla prc. [REDACTED] - già ente urbano di are 3,54 - nell'unica consistenza di are 15,54 ente urbano.

- Con variazione per demolizione totale n.20796.1/2013 del 10.06.2013, Pratica n.BR0071240 in atti dal 10.06.2013, dalla soppressione delle unità urbano distinte con le p.lle [REDACTED] scaturiva l'area urbana distinta con la [REDACTED] l mq.1554.

- Con variazione per unità afferenti edificate su area urbana n.20806.1/2013 del 10.06.2013, Pratica n.BR0071241 in atti dal 10.06.2013, dalla [REDACTED] l mq.1554 scaturiva, tra le altre, l'unità urbana riportata nel NCEU di Mesagne al [REDACTED] 4 via Tiziano n.sn scala B p.T ctg.A/3 cl.7^ vani 4, superficie catastale totale mq.79, totale escluse aree scoperte mq.69, R.C. € 334,66.

- Con variazione nel classamento n.20743.1/2014 del 12.05.2014, Pratica n.BR0053536 in atti dal 12.05.2014, venivano confermati i dati di classamento proposti per la predetta unità distinta con la p.lla [REDACTED] (classamento e rendita validati).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto compravendita (dal 17/06/2008), con atto stipulato il 05/06/2008 a firma di Notaio Michele Errico ai nn. 88121 di repertorio, registrato il 19/06/2008 a Brindisi ai [REDACTED], trascritto il 19/06/2008 a Brindisi ai nn. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto -Unità afferenti edificate su area urbana (dal 10/06/2013), con atto stipulato il 10/06/2013 a firma di [REDACTED]

Tramite una pratica DOCFA presentata da un tecnico abilitato

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 186/2010 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Demolizione di fabbricato esistente e costruzione di un complesso residenziale denominato "Virginia", costituito da un piano interrato destinato a box auto, un piano terra, primo, secondo e terzo piano destinato a civili abitazioni; rilasciata il 17/09/2010 con il n. Protocollo: 24531 di protocollo

S.C.I.A. - Segnalazione Inizio Attività N. 324/2013 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante al P.d.C. n° 186/2010 per "Realizzazione di lievi modifiche", presentata il 27/11/2013 con il n. 26039 di protocollo

Permesso di Costruire N. 125/2017 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di "Ampliamento dell'immobile facente parte del complesso residenziale "Virginia"., presentata il 24/05/2017 con il n. 14044 di protocollo, rilasciata il 06/09/2017, agibilità del 08/10/2021

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera della Giunta Regionale n. 1013 del 21 luglio 2005, l'immobile ricade in zona Zona Omogenea B2/a. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 39 - Zona omogenea B2

Nelle zone B2 il rilascio delle Concessioni Edilizie, è subordinato alla esistenza o alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie.

Il concessionario o i concessionari eventualmente riuniti in consorzio, possono obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione mancanti e strettamente necessarie alla completa urbanizzazione dell'area con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Per quanto attiene alle aree e servizi ex D.M. 1444/68 il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla cessione delle stesse nei limiti dei 18 mq/ab nella zona all'uopo tipizzata dal P.R.G. salvo la monetizzazione qualora la predetta cessione non sia possibile per il privato.

Nelle zone B2 di nuova edificazione, l'approvazione dei frazionamenti catastali da parte del Comune è subordinata alla esistenza delle urbanizzazioni primarie oppure alla cessione delle aree e alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie, previa apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In generale nelle zone B ogni intervento sia di nuova edificazione sia di completamento e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione.

In particolare negli interventi di recupero e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente non conformi alla normativa vigente all'epoca della loro costruzione.

Negli interventi di ristrutturazione e di completamento, ogni nuova finestra di vano abitabile (escluse quelle che si aprono su strade o spazi pubblici) deve avere, per tutta la sua dimensione planimetrica ed altimetrica, uno spazio prospiciente libero e scoperto della misura non inferiore a 10 metri.

Ove non diversamente specificato e nei casi degli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione, di completamento edilizio, nonché di edificazione delle aree libere residue vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

Dc - distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo di ml 5,00, oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti x 0,5, con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;

P - parcheggi privati: 1 mq. ogni 10 mc.

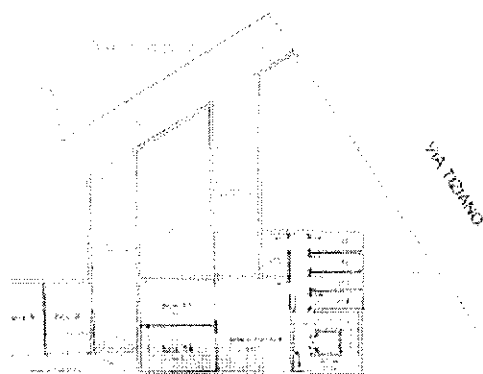
Art. 40 - Zona omogenea B2: sottozona B2a sottozona B2b

Per gli interventi di completamento e di costruzione delle aree non edificate o rinvenienti da demolizioni, va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 4 mc/mq con un rapporto di copertura pari al 60% e altezza massima di 12,00 mt.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria progetto depositato c/o U.T.C.

FRANCINFERRAIO

00124

00124



Planimetria Catastale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

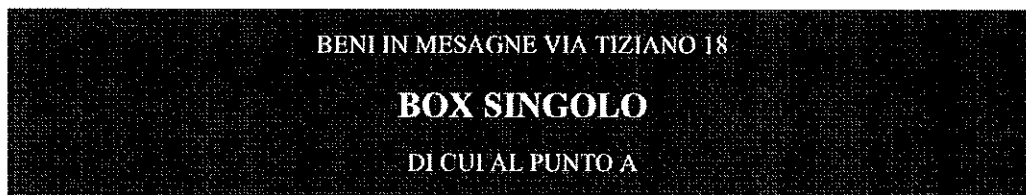
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



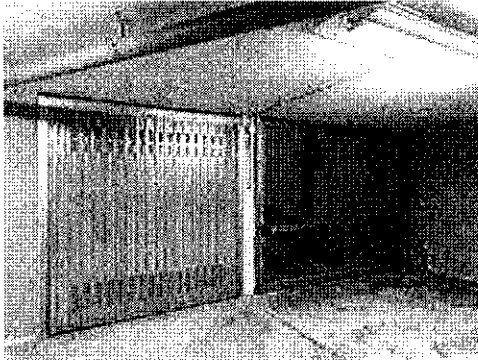
box singolo a MESAGNE Via Tiziano 18, della superficie commerciale di 7,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Box auto posto al piano interrato del complesso residenziale denominato "Condominio Virginia", con accesso da via Tiziano. L'immobile si trova in buono stato manutentivo e non necessita di lavori. Il portone d'accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno ESTERNI/SB 37 P.S. scala B, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- [REDACTED] (catasto fabbricati), classe 8, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, indirizzo catastale: VIA Tiziano n. SN Piano S1, piano: Interrato, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/05/2014 Pratica n. BR0053536 in atti dal 12/05/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20743.1/2014)

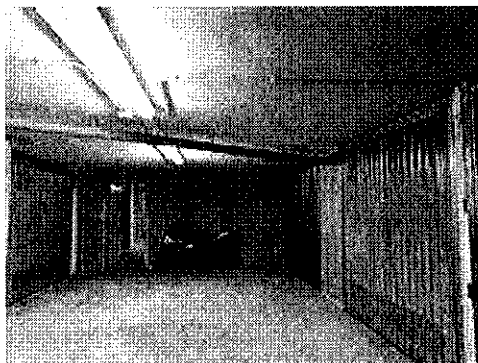
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



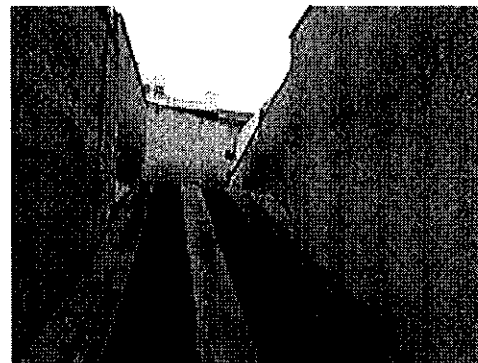
Vista esterna box auto



Vista interna box auto



Vista esterna box auto



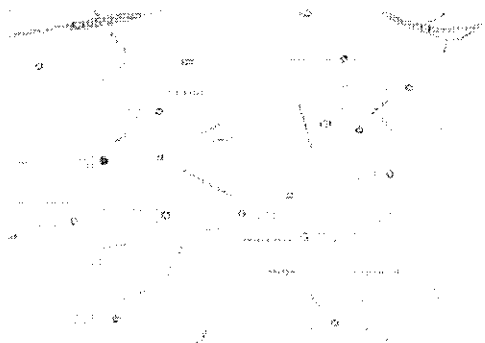
Rampa di accesso ai box auto



Accesso esterno ai box da via Tiziano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

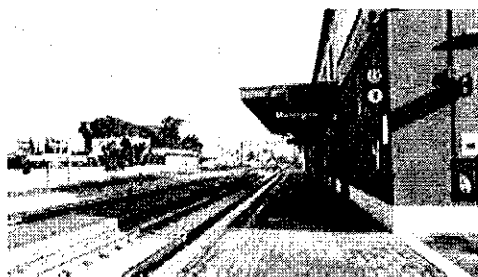
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi-Latiano- San Vito dei Normanni). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



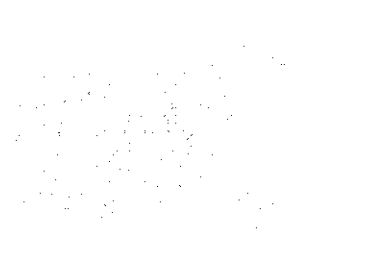
Ubicazione su mappa urbana



Ubicazione su ortofoto e catastrale



Vicinanza stazione ferroviaria



Ubicazione su estratto di mappa

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile non necessita di Certificato di Prestazione Energetica poichè locale non riscaldato.

Delle Componenti Edilizie:

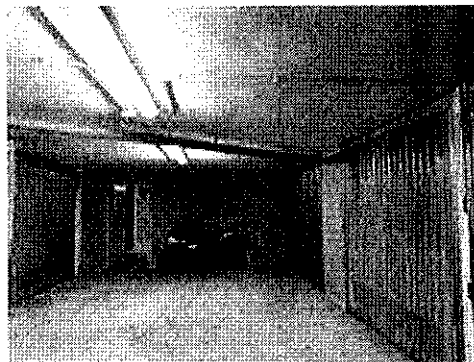
<i>cancello:</i> Inferriata realizzato in Ferro con apertura Scorrevole	☆	☆	☆	☆	☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in Cemento armato e mattoni in cemento , il rivestimento è realizzato in intonaco	☆	☆	☆	☆	☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cemento levigato	☆	☆	☆	☆	☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cemento levigato	☆	☆	☆	☆	☆
<i>plafoni:</i> realizzati in pvc/metallo	☆	☆	☆	☆	☆
<i>portone di ingresso:</i> portone basculante realizzato in ferro	☆	☆	☆	☆	☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti realizzato in cemento grezzo - mattoni in cemento a vista	☆	☆	☆	☆	☆

Degli Impianti:

<i>ascensore:</i> idraulico conformità: passeggeri - residenziale - Conforme	☆	☆	☆	☆	☆
--	---	---	---	---	---

Delle Strutture:

<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	☆	☆	☆	☆	☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	☆	☆	☆	☆	☆
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	☆	☆	☆	☆	☆



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
Box auto	15,00	x	50 %	=	7,50

Totale:

15,00

7,50

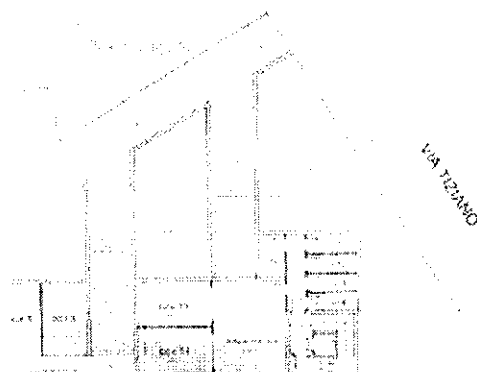
PIANO INTERRATO

H=2,60 m

PIANO INTERRATO



PIANO INTERRATO

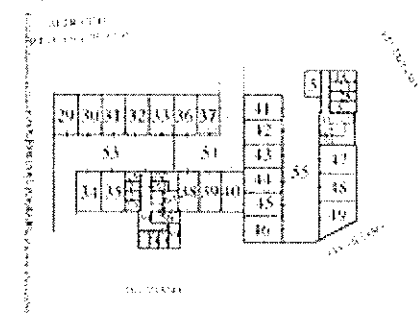


Planimetria - Tav1 - Progetto approvato

Planimetria Catastale



PIANO INTERRATO



Planimetria subalterni con indicazione Box in oggetto.

PIANTA STATO DI FATTO

Planimetria Stato di Fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (O.M.I.)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00
 Borsino immobiliare.it (23/12/2025)
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi
 Valore minimo: 600,00
 Valore massimo: 790,00
 Immobiliare Provenzano e Proto (10/12/2025)
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi
 Valore minimo: 850,00
 Valore massimo: 950,00
 Immobiliare.it
 Valore minimo: 900,00
 Valore massimo: 1.100,00
 "Garanzia Casa"
 Valore minimo: 850,00
 Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica dell'immobile

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona e Valori Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite consultando le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Mesagne.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Mesagne con l'individuazione dell'ubicazione del lotto;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Inoltre si è consultati i valori del "Borsino Immobiliare" ed i siti web con gli annunci immobiliari in zona.

- Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenzia territorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Successivamente si è proceduto ad effettuare una media aritmetica tra i valori minimi e massimi provenienti dalle agenzie immobiliari di zona e nazionali; con il valore così ottenuto si è effettuata una media aritmetica con il valore medio proveniente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Agenzia delle Entrate).

$$V_{\text{medio}} = [(\text{€/mq } 880 + \text{€/mq } 1025)/2] = \text{€/mq } 952,50$$

CALCOLO DEL VALORE DETERMINATO:

Valore superficie principale:	7,50	x	952,50	=	7.143,75
-------------------------------	------	---	--------	---	----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 7.143,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 7.143,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

- Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona e nazionali.
- Attraverso le valutazioni con i parametri OMI

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, agenzie: Brindisi e Mesagne, osservatori del mercato immobiliare Nazionali

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 DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	7,50	0,00	7.143,75	7.143,75
				7.143,75 €	7.143,75 €

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:	€. 7.143,75

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:	€. 1.071,56
---	--------------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 569,71
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.502,48

data 30/12/2025

il tecnico incaricato
Architetto Ferruccio Bracciale

