



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

274/2011

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Intesa Medio Credito Italiano SpA - Milano

DEBITORE:

GIUDICE:

D.ssa Paola Liaci

CUSTODE:

Avv. Salvatore Massimo Bardaro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ing. Flora COZZOLI

CF:CZZFLR60C62B180Q

con studio in BRINDISI (BR) via Dittatore Silla 9

telefono: 0831520130

fax: 0857930043

email: floracozzoli@ymail.com

PEC: cozzoli.flora@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 274/2011

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAROVIGNO via Pisacane 21, della superficie commerciale di **181,05** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (-----)

Trattasi di un'abitazione a piano rialzato, costituita da cinque vani oltre al locale cucina, due bagni, disimpegno e giardino di pertinenza che insiste sulla particella 85 e 634 del fg.41 del comune di Carovigno. Si accede in una sala-ingresso dell'immobile direttamente da via Carlo Pisacane, e da questo alla sua sinistra si accede al disimpegno che conduce alle due camere da letto, e alla sala collegata alla sua destra con la cucina e il secondo bagno mentre alla sua destra si accede in un ampio locale che originariamente costituiva il locale cucina della casa. All'interno della sala-ingresso c'è la porta del secondo servizio igienico. Dalla cucina si accede al giardino esclusivo tramite una rampa di scale che appunto conduce al lotto libero che è posto ad una quota superiore di 1,20 metri circa rispetto alla quota del pavimento. Tutti i locali sono illuminati e ventilati: le camere e la sala da finestre su strada, mentre il bagno, il disimpegno e il vano ex cucina hanno luci aperte sul fondo contiguo. La sala, la cucina e il bagno contiguo invece afferiscono al giardino. La casa è stata realizzata alla fine degli anni '50 e ampliata successivamente al 1976, conservando le finiture originali dell'epoca di costruzione, come la pavimentazione in marmette con scaglie di marmo di diversa colorazione nelle varie stanze, le porte così come gli infissi che sono in legno verniciato. Il bagno contiguo alla cucina invece, è stato rinnovato recentemente. Il giardino rivela la cura dedicata dalla esecutata che oramai non c'è più.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 85 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: via Pisacane 21, piano: Terra, intestato a -----
-----, derivante da Trasformazione del diritto di nuda proprietà a proprietario di piena proprietà a seguito della morte della sig. -----
Coerenze: confina a nord- nord ovest con fondo parzialmente unificato di proprietà di -----
----- censito al NCT fg.41 p.lla 634, a con unità immobiliare p.lla 361 di proprietà di -----, a sud-sud est con via Pisacane, a sud-sud ovest con androne scala della p.lla 85/2 di proprietà di Natola Fulvio e a ovest con Ditta -----.
- foglio 41 particella 634 (catasto terreni), partita 12953, qualita/classe Bosco ceduo, superficie 260, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a -----
Coerenze: Stessa ditta, -----
La particella di terreno è un lotto intercluso accessibile solo dalla p.lla 85 e 361(-----
-----)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

181,05 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.735,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.539,50
Data della valutazione:	18/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il primo sopralluogo effettuato dalla sottoscritta, ha evidenziato inizialmente che l'immobile fosse disabitato. Le informazioni raccolte nelle vicinanze hanno permesso di contattare il nipote dell'esecutata, consentendo l'accesso all'immobile alla sottoscritta e al custode nonché PD Avv. Massimo Bardaro. L'immobile è risultato libero, anche se ammobiliato visto che l'esecutata purtroppo è deceduta il 22/11/2020: per renderlo disponibile, va liberato dai mobili presenti al suo interno.

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:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio, trascritta il 01/08/1991 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 10558/12257, a favore di comune di Carovigno, contro -----

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/10/2005 a firma di Notaio Del Genio ai nn. 26811/4571 di repertorio, iscritta il 10/10/2005 a Conservatoria RR Brindisi ai nn. 5196/22772, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Ostuni srl con sede in Ostuni, contro ----- nata in ----- e ----- nata ----- soggetto Terzo datore d'ipoteca, derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 10.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al NCEU del Comune di Carovigno fg 41 p.lla 85/1

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Notaio Scialpi ai nn. 1153/571 di repertorio, iscritta il 27/09/2007 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 4319/20860, a favore di Banca Intesa Mediocredito spa - Milano, contro ----- nata in ----- terzo datore d'ipoteca, derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 700000.

Importo capitale: 400000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al NCEU del Comune di Carovigno fg 41 p.lla 85/1



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 21/09/2011 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 11798/16812, a favore di Banca Mediocredito spa Milano, contro ----- nata in -----, derivante da Notifica Tribunale di Brindisi del 03/08/2011 fino alla concorrenza di euro 328'116,35 oltre interessi espese..

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al NCEU del Comune di Carovigno fg 41 p.lla 85/1

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- per la quota di 100/100, in forza di proprietaria.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al NCEU del Comune di Carovigno fg 41 p.lla 85/1

----- per la quota di 100/100, in forza di proprietaria.

Il titolo è riferito solamente a fondo intercluso censito al NCT del Comune di Carovigno fg 41 p.lla 634.

Una porzione del fondo è stata occupata dall'ampliamento dell'abitazione insistente sulla p.lla 85 contigua al fondo.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 166, intestata a -----, per lavori di costruzione in ampliamento casa per civile abitazione, rilasciata il 25/08/1976 con il n. 166 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a Ampliamento dell'abitazione e adeguamento all'attuale ripartizione interna della casa.

Il progetto del 1976 prevedeva l'ampliamento dell'abitazione insistente sulla p.lla 85.

Autorizzazione alla costruzione della casa N. 67, intestata a -----, per lavori di Costruire una piccola casa per propria abitazione, presentata il 21/06/1958 con il n. 4363 di protocollo, rilasciata il 25/08/1958.

Il titolo è riferito solamente a alla costruzione del piano terra in via Pisacane 21.

La planimetria nel progetto risultava difforme rispetto a quella rilevata. Successivamente con il progetto dell'ampliamento, la pianta è stata adeguata allo stato attuale.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG vigente, in forza di delibera C.C. n. 44 del 27/10/2012, l'immobile ricade in zona a2 Area residenziale esistente centro . Norme tecniche di attuazione ed indici: art.35 NTA con copertura del 70% lotto, if = 6,00 mc/mq, solo sopraelevazione del 1° piano.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'abitazione risulta leggermente modificata nella ripartizione interna, effettuata nell'ampliamento e inoltre risultano modificati i prospetti posteriori essendo stata ricavata una luce in più nel vano contiguo alla stanza di ingresso e modificate le finestre della cucina e del bagno, che nel progetto approvato non era stato previsto. (normativa di riferimento: L.10/77 e n.457/78)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità secondo l' art. 34 L.380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità per apertura di luci e finestre sul prospetto posteriore, nonché frazionamento dalle due camere oggetto del progetto di ampliamento del 1976. L'onere tiene conto della sanzione di euro 516.00 e diritti di segreteria, bolli: €2.200,00
- Chiusura del varco che collega la p.lla 361 di proprietà di ----- con la cucina insistente sulla p.lla 634 di proprietà dell'esecutata.: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento NCEU fg 41 p.lla 85/1





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Eliminazione di due tramezzi relativo al locale cucina e al piccolo servizio igienico annesso. (normativa di riferimento: Decreto direttoriale del 7 novembre 2001, prot. UDA/2425, Circolare 11 aprile 2006, n. 3 – Agenzia del Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria con documento Docfa da inviare telematicamente al Sister dell'Agenzia del Territorio.

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

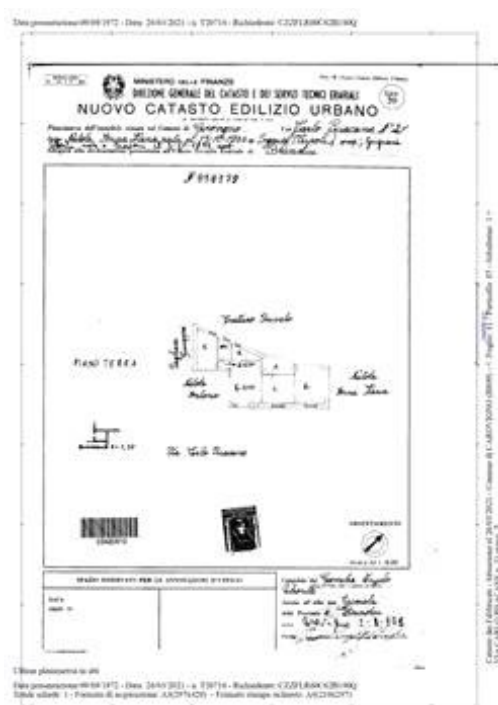
Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e inserimento in mappa con presentazione documento Pregeo e successivo aggiornamento planimetria con deposito di Docfa , comprese gli oneri di deposito e richieste estratto mappa.: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento NCEU fg 41 p.la 85 con ampliamento su parziale p.la 634





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: n.37/2008)

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 20

ggQuesta situazione è riferita solamente a alla p.lla 85/1 con ampliamento

BENI IN CAROVIGNO VIA PISACANE 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAROVIGNO via Pisacane 21, della superficie commerciale di **181,05** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (-----)

Trattasi di un'abitazione a piano rialzato, costituita da cinque vani oltre al locale cucina, due bagni, disimpegno e giardino di pertinenza che insiste sulla particella 85 e 634 del fg.41 del comune di Carovigno. Si accede in una sala-ingresso dell'immobile direttamente da via Carlo Pisacane , e da questo alla sua sinistra si accede al disimpegno che conduce alle due camere da letto, e alla sala collegata alla sua destra con la cucina e il secondo bagno mentre alla sua destra si accede in un ampio locale che originariamente costituiva il locale cucina della casa. All'interno della sala-ingresso c'è la porta del secondo servizio igienico. Dalla cucina si accede al giardino esclusivo tramite una

rampa di scale che appunto conduce al lotto libero che è posto ad una quota superiore di 1,20 metri circa rispetto alla quota del pavimento. Tutti i locali sono illuminati e ventilati: le camere e la sala da finestre su strada, mentre il bagno, il disimpegno e il vano ex cucina hanno luci aperte sul fondo contiguo. La sala, la cucina e il bagno contiguo invece afferiscono al giardino. La casa è stata realizzata alla fine degli anni '50 e ampliata successivamente al 1976, conservando le finiture originali dell'epoca di costruzione, come la pavimentazione in marmette con scaglie di marmo di diversa colorazione nelle varie stanze, le porte così come gli infissi che sono in legno verniciato. Il bagno contiguo alla cucina invece, è stato rinnovato recentemente. Il giardino rivela la cura dedicata dalla esecutata che oramai non c'è più.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 85 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: via Pisacane 21, piano: Terra, intestato a -----
-----, derivante da Trasformazione del diritto di nuda proprietà a proprietario di piena proprietà a seguito della morte della sig. -----
--Coerenze: confina a nord- nord ovest con fondo parzialmente unificato di proprietà di -----
----- censito al NCT fg.41 p.lla 634, a con unità immobiliare p.lla 361 di proprietà di -----
-----, a sud-sud est con via Pisacane , a sud-sud ovest con androne scala della p.lla 85/2 di proprietà di ----- e a ovest con Ditta -----.
- foglio 41 particella 634 (catasto terreni), partita 12953, qualita/classe Bosco ceduo, superficie 260, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a -----
Coerenze: Stessa ditta, -----
La particella di terreno è un lotto intercluso accessibile solo dalla p.lla 85 e 361(-----
-----)

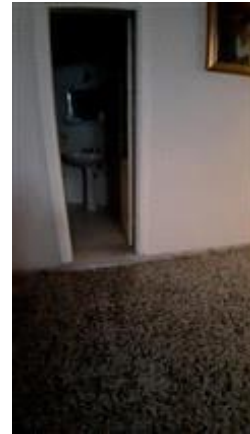
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1977.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il fabbricato è vicino al centro storico del paese.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

E' un'abitazione a piano rialzato del civico 21 di via Pisacane a Carovigno, costruita alla fine degli anni 50 e successivamente ampliata con due locali, su una particella di proprietà sempre dell'esecutata la n.634 e contigua alla particella 85 che è il fondo originario della costruzione. L'abitazione pignorata coincide con quella insistente sulla p.lla 85 e che non tiene conto né dei due locali e tanto meno del giardino ad essi pertinente, questo perchè la planimetria catastale non è mai stata aggiornata, i due locali non risultano censiti, nonostante che l'ampliamento sia stato oggetto della licenza edilizia del 1976. La relazione del PD ha evidenziato però che l'abitazione da stimare è quella rilevata, bensì comprensiva dell'ampliamento.

La costruzione risulta luminosa, ventilata ma con finiture antiche riferite all'epoca di costruzione: infissi esterni in legno verniciati, porte in legno tamburate, pavimenti con scaglie di marmo, servizio igienico dotato di tutti i sanitari (wc, bidet, lavandino e vasca) e cucina, attualmente in uso come stireria, è dotato del vecchio camino. Il bagno invece insistente nell'ampliamento e contiguo alla cucina, è stato rinnovato di recente, visto che ha nuovi rivestimenti alle pareti, sanitari e box doccia. Nella distribuzione degli ambienti, abbiamo la zona giorno composta dal vano di ingresso/soggiorno alla casa, da cui si accede alla sua sinistra all'ex vano cucina e al servizio igienico, e alla sua destra al disimpegno che conduce alle due camere da letto e alla sala e da quest'ultima alla cucina al bagno e al giardino esclusivo che è un fondo intercluso. Tramite un'ampia scalinata posta dinanzi al vano finestra della cucina, si accede all'area libera di pertinenza, dove trovano dimora piante da frutto e fiori curate in vita dall'esecutata. Sempre dal giardino, si accede al piano di copertura dell'ampliamento tramite una stretta rampa di scale. La documentazione fotografica allegata, cerca di ragguagliare quello precedentemente descritto.

Delle Componenti Edilizie:



<i>infissi esterni:</i> a due ante realizzati in legno verniciato	al di sotto della media	
<i>infissi interni:</i> porte a libro realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni di con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattoni di cemento con piccole scaglie di marmo (marmette)	al di sotto della media	
<i>portone di ingresso:</i> A due ante realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: serratura semplice	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	al di sotto della media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	mediocre	
<i>infissi esterni:</i> a ante a libro realizzati in alluminio con rivestimento in pvc. Sono gli infissi della sala, cucina e del bagno contiguo alla cucina	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> impianto sottotraccia alimentante i punti presa e punti luce, di tutta l'abitazione , la tensione è di 220/380V conformità: l.37/08, ma da rivedere visto la necessità di sezionare l'impianto esistente, e rendere autonoma la parte della casa insistente sulla p.lla 85	al di sotto della media	
<i>fognatura:</i> impianto in gres che scarica nella rete cittadina gestita dall'Acquedotto Pugliese la reti di smaltimento è realizzata in rete cittadina gestita dall'Acquedotto Pugliese con recapito in via C.Pisacane conformità: da verificare la conservazione della rete interna	al di sotto della media	
<i>idrico:</i> in acciaio zincato sotto traccia con alimentazione in acqua , la rete di distribuzione è realizzata in cittadina conformità: l.37/08	al di sotto della media	
<i>termico:</i> impianto in tubo di rame sottotraccia con alimentazione in caldaia a metano ma che alimenta tutto l'impianto i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: l.37/08	al di sopra della media	
Delle Strutture:		
<i>solai:</i> soletta in cemento armato in opera	nella media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura in mattoni di tufi portante	nella media	
<i>travi:</i> costruite in cordolo perimetrale in cemento armato	nella media	







CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione a piano rialzato composto da cinque vani più cucina, 2 bagni, disimpegno e giardino esclusivo	150,00	x	100 %	=	150,00
giardino esclusivo	207,00	x	15 %	=	31,05
Totale:	357,00				181,05





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: 03/05/2021

Fonte di informazione: subito.it

Descrizione: Vendesi appartamento quadrilocale a Carovigno (Brindisi), situato al 1° ed ultimo piano senza ascensore e composto da ingresso, 3 stanze da letto e 3 balconi, ampio salone, cucina abitabile, piccolo cucinino, bagno e ripostiglio.

Indirizzo: prossima al centro

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 619,05 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/02/2021

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Carovigno, Corso Umberto I in zona centralissima, proponiamo in vendita un appartamento di 115mq circa al primo piano in corso di costruzione con lavanderia e terrazzo di proprietà al piano secondo. Internamente l'immobile è composto al piano primo da

Indirizzo: corso Umberto

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 478,26 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/04/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Nel centro abitato di Carovigno, proponiamo in vendita un appartamento indipendente al piano terra di 110 mq circa con ortale e vano seminterrato.

Indirizzo: corso Umberto I

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 894,31 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/05/2021

Descrizione: Ingresso diretto in ampio soggiorno con camino e balcone, cucina, un bagno con vasca/doccia, una stanza singola con finestra, una stanza matrimoniale con balcone ed un comodo ripostiglio.

Indirizzo: via Don Luigi Sturzo, 38

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 846,15 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/05/2021

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: L'appartamento è composto da un disimpegno che conduce nel soggiorno open space con accesso al balcone, un comodo bagno con vasca, una grande camera da letto, un comodo ripostiglio ed una seconda camera da letto.

Indirizzo: via Maresca

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 737,50 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2020

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: IMMOBILI RESIDENZIALI

Indirizzo: Semicentrale/VIA S. SABINA, SALVEMINI, VENETO, BRANDI

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 740,00 pari a 740,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Il valore medio del prezzo di vendita riferito all'unità della superficie, è stato corretto del 5%, proprio per tener conto della vetustà del fabbricato, e il suo valore di 700 euro/mq è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile da stimare. Ovviamente successivamente il suo valore sarà decurtato degli oneri da sostenere per le regolarizzazioni edilizie e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 181,05 x 700,00 = 126.735,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 126.735,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 126.735,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato è quello per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. Nel nostro caso trattasi di immobili con caratteristiche simili per ubicazione, dimensioni, vetustà e servizi nelle vicinanze.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Carovigno, agenzie: Siti web : Immobiliare.it; Subito.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	181,05	0,00	126.735,00	126.735,00



	126.735,00 €	126.735,00 €
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):		€. 4.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 122.735,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione del valore del 10% 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:		€. 12.273,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		€. 1.922,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 108.539,50

data 18/05/2021

il tecnico incaricato
ing. Flora COZZOLI

