



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

122/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. O IN FORMA CONTRATTA BNL S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Paola LIACI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/04/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Fedele CAMARDA

CF:CMRFDL76T13G187U

con studio in OSTUNI (BR) Via P. Pignatelli 4

telefono: 08311797521

email: camarda.fedele@ingpec.eu

PEC: camarda.fedele@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FRANCAVILLA FONTANA Via San Lorenzo 209/B, quartiere San Lorenzo, della superficie commerciale di **95,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è una abitazione ubicata nel Comune di Francavilla Fontana (BR) alla Via San Lorenzo n° 209, scala B, nel quartiere San Lorenzo della predetta città. L'immobile ha accesso pedonale da Via San Lorenzo n° 209, che immette in una area di pertinenza ad uso del complesso edilizio abitativo in cui è ubicato l'immobile; e accesso carrabile da Via Padre Camillo Campanella, dove a nord-ovest quest'ultima, si interseca ortogonalmente con Via San Lorenzo. L'immobile è situato al piano primo, all'interno 2, scala B, del complesso edilizio abitativo con tipologia in linea, con sviluppo ad "L"; costituito da cinque piani fuori terra e un piano interrato. Il piano primo in cui è ubicato l'immobile, si evince dallo stato dei luoghi, che si tratta di un piano rialzato del complesso edilizio abitativo. Dalla superficie pertinenziale esterna di detto complesso edilizio, precisamente dalla scala B, si accede al piano primo, attraverso un vano scala pedonale, che immette al piano primo, all'interno 2, di ingresso all'immobile; detto complesso edilizio è dotato di ascensore, con accesso dal piano primo (piano rialzato), che introduce ai successivi piani. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un complesso abitativo in linea con superficie ad "L", costituito da tre blocchi abitativi identificati con immobile "A", "B", "C"; situati in un contesto di abitazioni con tipologia costruttiva in linea, formate da quattro e cinque piani fuori terra in pianta rettangolare e quadrata. L'immobile predetto, è stato realizzato fine anni 90, come si evince dal Titolo edilizio; e successiva ristrutturazione edilizia, eseguita nel 2006, come da documentazione estratta dall'U.T.C. Il predetto immobile, è ubicato in una zona pressoché centrale del Comune di Francavilla Fontana; a circa 10 minuti pedonali si accede al centro cittadino e al Palazzo di Città; dove in prossimità dello stesso è posizionata la Basilica di San Rosaria, posta nel centro storico della città. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da un'edilizia per uso abitativo, circondato da verde urbano e dalla presenza di verde all'interno di alcune superfici di pertinenza degli immobili. Lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici di ogni grado. Inoltre nelle vicinanze, troviamo edifici adibiti ad attività ricreativa, sportiva e garage. L'immobile è dotato di allaccio ai pubblici servizi cittadini ed in particolare alla rete elettrica, alla rete telefonica, alla rete idrica e fognante. L'unità immobiliare come descritto prima si sviluppa al piano primo, e presenta una superficie utile complessiva di 93,37 mq; comprensivo di due balconi ad uso dell'immobile, dalla superficie utile rispettivamente di 1,55 mq e di 1,22 mq; e un balcone coperto posta nella parte del vano cucina, dalla superficie utile 3,15 mq. Dal punto di vista impiantistico, l'abitazione presenta i seguenti impianti: elettrico, citofono e TV sotto traccia; produzione acqua calda per usi sanitari e riscaldamento autonomo; a mezzo di radiatori in ghisa, posizionati all'interno dei singoli vani. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, presenta un sistema strutturale misto, costituito da struttura intelaiata con pilastri e muratura portante per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore, la chiusura esterna è di tamponamento verticale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 2, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 119 particella 758 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo, piano: 1, interno 2, scala B, derivante da Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,74 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:	€. 108.898,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.000,00
Data della valutazione:	26/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/04/2018 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 1394 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

Registro generale n. 7366 Registro particolare n. 5732 Presentazione n. 21 del 10/05/2018

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:	€. 500,00
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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/04/1991 ai nn. 470.1/1991 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 17/1998, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione 30 alloggi con piano interrato e cinque piani fuori terra, presentata il 24/10/1986, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. 41387/2006, per lavori di manutenzione ordinaria, presentata il 14/11/2006, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG adottato l'immobile ricade in zona CU5.1. Contesti Urbani da rigenerare - quartiere San Lorenzo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura di balcone

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia per ripristino dello stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Per pratica edilizia : €1.200,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA VIA SAN LORENZO 209/B, QUARTIERE SAN

LORENZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

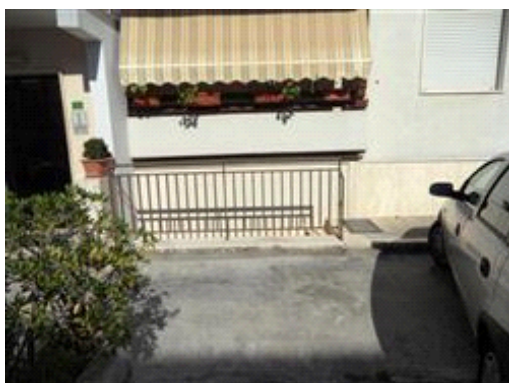
appartamento a FRANCAVILLA FONTANA Via San Lorenzo 209/B, quartiere San Lorenzo, della superficie commerciale di **95,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è una abitazione ubicata nel Comune di Francavilla Fontana (BR) alla Via San Lorenzo n° 209, scala B, nel quartiere San Lorenzo della predetta città. L'immobile ha accesso pedonale da Via San Lorenzo n° 209, che immette in una area di pertinenza ad uso del complesso edilizio abitativo in cui è ubicato l'immobile; e accesso carrabile da Via Padre Camillo Campanella, dove a nord-ovest quest'ultima, si interseca ortogonalmente con Via San Lorenzo. L'immobile è situato al piano primo, all'interno 2, scala B, del complesso edilizio abitativo con tipologia in linea, con sviluppo ad "L"; costituito da cinque piani fuori terra e un piano interrato. Il piano primo in cui è ubicato l'immobile, si evince dallo stato dei luoghi, che si tratta di un piano rialzato del complesso edilizio abitativo. Dalla superficie pertinenziale esterna di detto complesso edilizio, precisamente dalla scala B, si accede al piano primo, attraverso un vano scala pedonale, che immette al piano primo, all'interno 2, di ingresso all'immobile; detto complesso edilizio è dotato di ascensore, con accesso dal piano primo (piano rialzato), che introduce ai successivi piani. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un complesso abitativo in linea con superficie ad "L", costituito da tre blocchi abitativi identificati con immobile "A", "B", "C"; situati in un contesto di abitazioni con tipologia costruttiva in linea, formate da quattro e cinque piani fuori terra in pianta rettangolare e quadrata. L'immobile predetto, è stato realizzato fine anni 90, come si evince dal Titolo edilizio; e successiva ristrutturazione edilizia, eseguita nel 2006, come da documentazione estratta dall'U.T.C. Il predetto immobile, è ubicato in una zona pressoché centrale del Comune di Francavilla Fontana; a circa 10 minuti pedonali si accede al centro cittadino e al Palazzo di Città; dove in prossimità dello stesso è posizionata la Basilica di San Rosaria, posta nel centro storico della città. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da un'edilizia per uso abitativo, circondato da verde urbano e dalla presenza di verde all'interno di alcune superfici di pertinenza degli immobili. Lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici di ogni grado. Inoltre nelle vicinanze, troviamo edifici adibiti ad attività ricreativa, sportiva e garage. L'immobile è dotato di allaccio ai pubblici servizi cittadini ed in particolare alla rete elettrica, alla rete telefonica, alla rete idrica e fognante. L'unità immobiliare come descritto prima si sviluppa al piano primo, e presenta una superficie utile complessiva di 93,37 mq; comprensivo di due balconi ad uso dell'immobile, dalla superficie utile rispettivamente di 1,55 mq e di 1,22 mq; e un balcone coperto posta nella parte del vano cucina, dalla superficie utile 3,15 mq. Dal punto di vista impiantistico, l'abitazione presenta i seguenti impianti: elettrico, citofono e TV sotto traccia; produzione acqua calda per usi sanitari e riscaldamento autonomo; a mezzo di radiatori in ghisa, posizionati all'interno dei singoli vani. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, presenta un sistema strutturale misto, costituito da struttura intelaiata con pilastri e muratura portante per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore, la chiusura esterna è di tamponamento verticale.

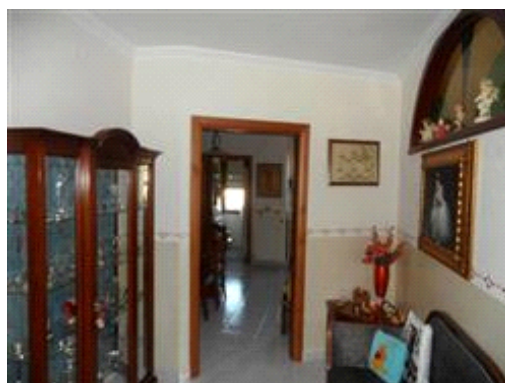
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 2, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 119 particella 758 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo, piano: 1, interno 2, scala B, derivante da Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011

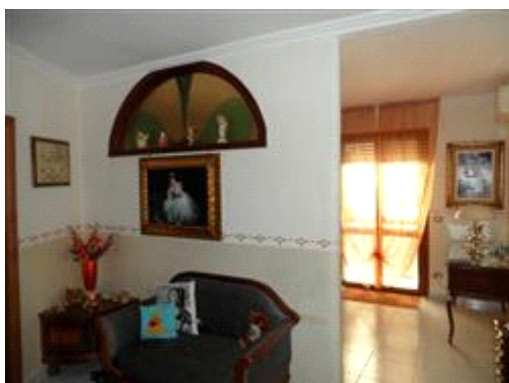
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2006.



Particolare vista balcone



Vista vano ingresso



Vista vano soggiorno



Particolare vista accesso vano wc e vano letto 3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

nella media ★★☆☆☆☆

centro commerciale

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

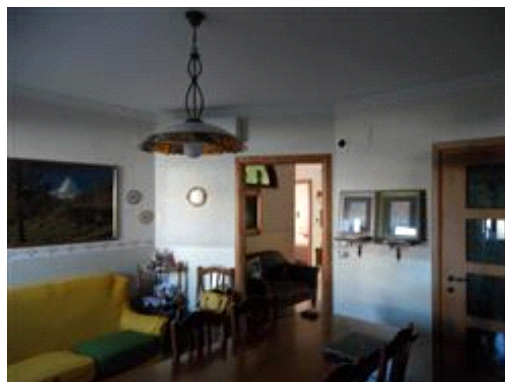
Il bene immobile oggetto della presente relazione è una abitazione ubicata nel Comune di Francavilla Fontana (BR) con accesso da Via San Lorenzo n° 209, scala B, situato nel quartiere San Lorenzo della predetta città. L'immobile ha accesso pedonale da Via San Lorenzo, che immette in una area di pertinenza ad uso del complesso edilizio abitativo in cui è ubicato l'immobile; e accesso carrabile da superficie pertinenziale esterna del complesso edilizio con accesso da Via Padre Camillo Campanella; detta via a nord-ovest, si interseca ortogonalmente con Via San Lorenzo. L'immobile è situato al piano primo, all'interno 2, scala B, del complesso edilizio abitativo con tipologia in linea, con sviluppo edificatorio ad "L"; costituito da cinque piani fuori terra e un piano interrato. Il piano primo in cui è ubicato l'immobile, si evince dallo stato dei luoghi, che si tratta di un piano rialzato del complesso edilizio abitativo. Dalla superficie pertinenziale esterna di detto complesso abitativo, precisamente dalla scala B, si accede al piano primo, attraverso un vano scala pedonale, che immette al piano primo, all'interno 2, di ingresso all'immobile; detto complesso edilizio è dotato di ascensore, con accesso dal piano primo (piano rialzato), che introduce ai successivi piani. Il predetto immobile fa parte di un complesso abitativo in linea con superficie ad "L", costituito da tre blocchi abitativi identificati con immobile "A", "B", "C"; situati in un contesto di abitazioni con tipologia costruttiva in linea, formate da quattro e cinque piani fuori terra in pianta rettangolare e quadrata. L'immobile è stato realizzato, fine anni 90, come si evince dal Titolo edilizio; e successiva ristrutturazione edilizia eseguita nel 2006, come da documentazione estratta dall'U.T.C. L'immobile predetto, è ubicato in una zona pressoché centrale del Comune di Francavilla Fontana; a circa 10 minuti pedonali si accede al centro cittadino e al Palazzo di Città; dove in prossimità dello stesso è posizionata la Basilica di San Rosaria, posta nel centro storico della città; inoltre si precisa che appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da un'edilizia per uso abitativo, circondato da verde urbano e dalla presenza di verde all'interno di alcune delle superfici di pertinenza degli immobili. Lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi (chiesa di San Lorenzo), e da edifici scolastici di ogni grado. Inoltre nelle vicinanze, troviamo edifici adibiti ad attività ricreativa, sportiva e garage. L'accesso all'abitazione avviene dal vano scala "B", al piano terra che immette al piano primo-rialzato, di accesso all'immobile, all'interno 2, dalla superficie utile complessiva di 93,37 mq; comprensivo di due balconi, dalla superficie utile rispettivamente di 1,55 mq e di 1,22 mq; e un balcone coperto posto nella parte del vano cucina, dalla superficie utile 3,15 mq. Dal pianerottolo di arrivo al piano primo, si accede all'immobile, precisamente si accede al vano ingresso, dalla superficie trapezoidale e superficie utile di 7,85 mq e altezza netta di 2,70 m; nel predetto vano è presente un setto murario che divide il vano ingresso con il vano soggiorno, posto nella parte centrale dell'immobile, dalla superficie utile di 16,97 mq e altezza netta di 2,70 m, illuminato da porta finestra di accesso al balcone B2, dalla superficie utile di 1,22 mq. Dal vano ingresso descritto prima a nord-est, si accede al vano pranzo, dalla superficie utile di 21,18 mq e altezza netta di 2,70 m, illuminato da finestra posta nella parte opposta all'accesso del predetto vano e prospiciente la superficie pertinenziale del complesso edilizio. Dal vano pranzo, a nord-ovest si accede al ripostiglio, dalla superficie utile di 2,15 mq e altezza netta di 2,70 m, privo di illuminazione; a nord-est, in adiacenza alla finestra descritta prima, si accede al balcone coperto Bc, dalla superficie utile di 3,15. Quest'ultimo, ad uso deposito oggetti dell'immobile, illuminato da un'ampia superficie vetrata, rivolta verso l'area pertinenziale, di chiusura del predetto balcone. Dal vano pranzo a sud-est si accede al vano cucina, dalla superficie utile di 4,81 mq e altezza netta di 2,70 m, illuminato da finestra prospiciente la superficie pertinenziale del complesso edilizio. Dal vano ingresso descritto prima, a nord-ovest, precisamente in prossimità dell'ingresso all'abitazione si accede al vano letto 1, dalla superficie utile di 10,75 mq e altezza netta di 2,70 m, illuminato da porta finestra, di accesso al balcone B1, dalla superficie utile di 1,55 mq. Adiacente al vano letto 1, di accesso dal vano soggiorno, si accede al

vano letto 2, dalla superficie utile di 12,20 mq e altezza netta di 2,70 m, illuminato da finestra prospiciente su superficie pertinenziale esterna del complesso abitativo. Dal vano soggiorno, precisamente a sud-est, si accede al vano wc, dalla superficie utile di 6,44 mq e altezza netta di 2,70 m, illuminato da finestra, prospiciente su superficie pertinenziale esterna del complesso abitativo. In adiacenza al vano wc, si accede al vano letto 3, dalla superficie utile di 11,02 mq e altezza netta di 2,70 m, illuminato da finestra prospiciente la parte retrostante della superficie pertinenziale esterna del complesso abitativo. Si fa presente che, attraverso l'ausilio della tavola di rilievo e della documentazione fotografica è più immediata la comprensione della descrizione immobiliare. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, presenta un sistema strutturale misto, costituito da struttura intelaiata con pilastri e muratura portante per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore, la chiusura esterna è di tamponamento verticale. Le finiture interne dell'immobile, e in particolare i paramenti murari, sono tinteggiati diversamente; precisamente, il vano ingresso, soggiorno, pranzo e vano letto 1, sono tinteggiati di colore beige chiaro, per un'altezza di circa 1,00 m da quota pavimento; con tipologia, stucco veneziano cangiante; nella parte soprastante detta pittura è posto un profilo decorato di colore beige scuro, posto per l'intero perimetro dei predetti vani; la restante superficie verticale, è tinteggiata di colore bianco, con profilo in gesso di colore bianco, posto in prossimità della superficie intradossale dei predetti vani. Il vano letto 2 e letto 3, sono tinteggiati di colore rosa, con profilo in gesso di colore bianco, posto in prossimità della superficie intradossale dei vani. Il vano ripostiglio, il vano cucina e la superficie intradossale dell'intero immobile è tinteggiata di colore bianco. Il vano cucina è rivestito in piastrelle in materiale ceramico di colore bianco di dimensione 20,00 cm x 20,00 cm con posa in opera a squadra, per un'altezza di circa 240 cm; e in prossimità del piano di appoggio, sono presenti due profili di colore giallo, di spessore circa 3,00 cm, per l'intero perimetro del vano; medesimo rivestimento è stato riscontrato nel vano ripostiglio, ad esclusione del profilo di colore giallo, descritto prima. Il locale igienico wc, con accesso dal vano soggiorno si presenta con rivestimento in piastrelle in materiale ceramico: di colore bianco di dimensione 20,00 cm x 30,00 cm con posa in opera a squadra, per un'altezza di circa 240 cm; con chiusura del presente rivestimento verticale, con rivestimento in piastrella di materiale ceramico di colore grigio. A circa 180 cm del presente rivestimento è presente un profilo in materiale ceramico di spessore 3 cm, di colore nero, per l'intera superficie. La pavimentazione del locale igienico wc si presenta con piastrelle di colore nero cangiante, di dimensione 20,00 cm x 20,00 cm. La pavimentazione dell'intera abitazione è con piastrelle in materiale ceramico di colore grigio chiaro sfumato di dimensione 30,00 cm x 30,00 cm con posa in opera a squadra; comprensiva di battiscopa di colore e materiale analogo a quello della pavimentazione, avente altezza di circa 8 cm e spessore di circa 0,5 cm. La pavimentazione della superficie esterna dei balconi è pavimentata con piastrelle in materiale ceramico di colore beige chiaro sfumato di dimensione 20,00 cm x 20,00 cm con posa in opera a squadra. Dall'esito del sopralluogo non sono emersi quadri umidi e fessurativi degni di nota. Il locale igienico wc è dotato dei seguenti sanitari: lavabo, vaso e bidet di colore bianco con rubinetteria in metallo cromato, e piatto doccia posta a ovest dell'accesso al predetto vano. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, presenta un sistema strutturale misto, costituito da struttura intelaiata con pilastri e muratura portante per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore, la chiusura esterna è di tamponamento verticale. Per quanto attiene ai serramenti interni, sono presenti porte a singola anta, in legno di colore noce; di cui quelle di accesso al vano cucina, pranzo e ripostiglio, sono dotate di superficie vetrata decorata; inoltre per quanto attiene alle porte del vano cucina, pranzo e vano letto, sono ad un'anta e scorrevoli; mentre per il vano letto 3 si tratta di una porta a libro e a due ante. I serramenti esterni, quali porta finestra dei rispettivi vani sono in legno di colore noce con riquadro costituito da vetro camera; ad esclusione del vano wc di colore bianco; il sistema di oscuramento delle singole finestre e porte finestre è con tapparelle di colore grigio. Alcune finestre dei predetti vani, sono dotati di zanzariera. Il paramento murario esterno dell'intero complesso edilizio è realizzato, con intonaco plastico di colore grigio chiaro, con parte sottostante al prospetto, rivestita in marmo chiaro, con lastre verticale, per un'altezza di circa 70 cm. I frontalini che delimitano i balconi sono tinteggiati del medesimo colore del paramento murario. Dal punto di vista tecnologico l'alloggio è dotato dei seguenti impianti: elettrico, telefonico, e TV sotto traccia; idrico e fognante nei locali igienici e nel vano cucina. Il complesso

residenziale è dotato di allaccio alla pubblica rete elettrica, alla rete idrica e fognante AQP, ed alla rete telefonica.



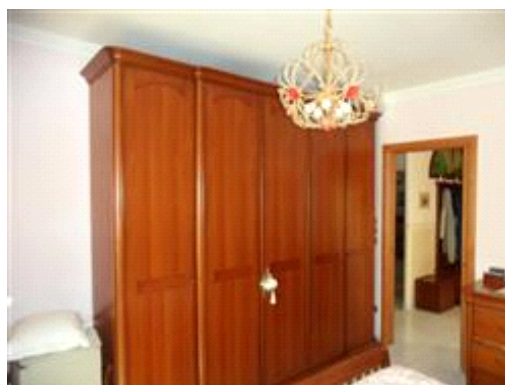
Vista prospetto



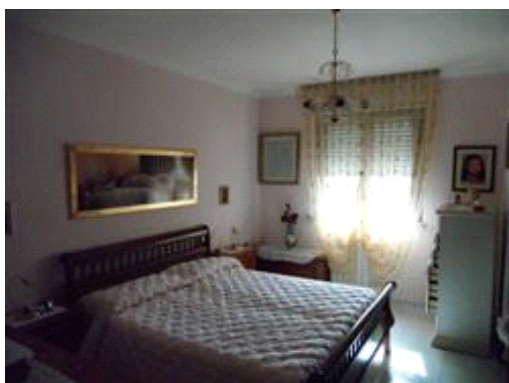
Vista vano pranzo



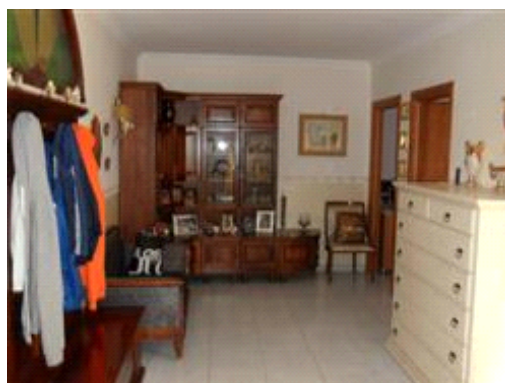
Particolare vista vano pranzo



Vista vano letto 2



Particolare vista vano letto 2



Vista vano soggiorno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie reale (utile interna)	93,37	x	100 %	=	93,37
Balconi (B1, B2, Bc)	5,92	x	40 %	=	2,37

Totale:	99,29	95,74
----------------	--------------	--------------



Planimetria di rilievo - Stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Quotazioni Immobiliari (24/04/2019)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Ricerca del valore effettuata per abitazioni di tipo economico, site in Francavilla Fontana nel quartiere San Lorenzo

Agenzia immobiliare (08/04/2019)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui trovasi l'immobile oggetto della presente stima, si ritiene adottare un valore unitario medio, secondo le ricerche e le interviste di mercato effettuate

$$Vm1 = (1.200,00 \text{ €/mq} + 1.400,00 \text{ €/mq}) / 2 = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm2 = (900,00 \text{ €/mq} + 1.100,00 \text{ €/mq}) / 2 = 1.000,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm = (1.300,00 \text{ €/mq} + 1.000,00 \text{ €/mq}) / 2 = 1.150,00 \text{ €/mq}$$

Il più probabile valore di stima dell'immobile ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$V_u = 1.150,00,00 \text{ €/mq} \times 95,738 \text{ mq} = 110.098,70 \text{ €}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,74	x	1.150,00	=	110.098,70
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 110.098,70
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 110.098,70
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima. Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle condizioni o presupposti sottoesposti.

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. Acquisizione di oggettivi elementi di conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita di immobili simili.
3. Possibilità di confronto tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area di 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 recenti compravendite. Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, è un parametro tecnico fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile di cui alla presente relazione di perizia. Per determinazione del valore di stima della piena proprietà, si precisa che da un'analisi sintetica circa le condizioni al contorno (condizioni estrinseche) in cui si trova il bene oggetto di stima, risulta quanto segue: l'immobile in questione è ubicato nel Comune di Francavilla Fontana in un quartiere posto nelle vicinanze del centro urbano. L'immobile appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da un'edilizia per uso

abitativo. Lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici di ogni grado. Inoltre nelle vicinanze, troviamo edifici adibiti ad attività ricreativa, sportiva e garage. I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'immobile sono i seguenti: vetustà; stato di conservazione generale dell'immobile; ubicazione; finiture. Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico del bene** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare per via sintetica alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche 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.

Dall'esito di questa indagine, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato il valore minimo pari a € 1.200,00 e il valore massimo paria a € 1.400,00 per metro quadrato di superficie. Attraverso la consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che, per la tipologia residenziale nel territorio di Francavilla Fontana, nello specifico nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia, il valore minimo riferito al secondo semestre 2018, risulta pari a € 900,00 per metro quadrato di superficie, ed il valore massimo risulta paria a € 1.100,00 per metro quadro di superficie.

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

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	95,74	0,00	110.098,70	110.098,70
				110.098,70 €	110.098,70 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Dall'esame dello stato dei luoghi, nonché dall'esame dei grafici di rilievo, l'immobile in questione presenta una superficie utile complessiva di 93,37 mq, con la presenza di due balconi dalla superficie utile rispettivamente di 1,55 mq e 1,22 mq, e un balcone coperto dalla superficie utile 3,15 mq. In riferimento alla superficie utile interna e per i requisiti igienico-sanitari, per i locali di abitazione risulta impossibile effettuare una ipotesi di divisione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.898,70**

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: **€. 16.334,81**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 299,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 264,89**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a FRANCAVILLA FONTANA Via San Lorenzo, quartiere San Lorenzo, della superficie commerciale di **16,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è locale ad uso garage ubicato nel Comune Francavilla Fontana (BR) alla Via San Lorenzo, nel quartiere San Lorenzo della predetta città. Il predetto garage è situato al piano interrato dell'immobile con tipologia in linea, con sviluppo ad "L"; costituito da cinque piani fuori terra e un piano interrato. L'accesso pedonale al piano interrato, avviene da scala esterna posta in prossimità dell'accesso all'immobile, da scala B; mentre l'accesso carrabile avviene attraverso rampa inclinata che immette al piano interrato, posta nella parte del complesso edilizio con accesso da Via Padre Camillo Campanella; strada che si interseca ortogonalmente con Via San Lorenzo. Il garage oggetto di perizia è posto al piano interrato, presenta una superficie utile complessiva di 16,46 mq, con pianta rettangolare. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte il garage oggetto della presente relazione è un sistema strutturale misto, costituito da struttura intelaiata con pilastri e muratura portante per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore, la chiusura esterna è di tamponamento verticale. Dal punto di vista impiantistico, il garage è dotato di impianto elettrico sotto traccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 119 particella 758 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 41,26 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo, piano: S1, derivante da Variazione del 26/01/2005 - protocollo n. BR0016917 in atti dal 26/01/2015 G.A.F. CODIFICATA PIANI INCOERENTI (n. 12210.1/2015)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,46 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.522,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.400,00
Data della valutazione:	26/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

proprietario

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/04/2018 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 1394 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

Registro generale n. 7366 Registro particolare n. 5732 Presentazione n. 21 del 10/05/2018

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:	€. 350,00
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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/04/1991 ai nn. 470.1/1991 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 17/1998, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione 30 alloggi con piano interrato e cinque piani fuori terra, presentata il 24/10/1986, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG adottato l'immobile ricade in zona CU5.1. Contesti Urbani da rigenerare - quartiere San Lorenzo

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 FRANCAVILLA FONTANA VIA SAN LORENZO, QUARTIERE SAN LORENZO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a FRANCAVILLA FONTANA Via San Lorenzo, quartiere San Lorenzo, della superficie commerciale di **16,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è locale ad uso garage ubicato nel Comune Francavilla Fontana (BR) alla Via San Lorenzo, nel quartiere San Lorenzo della predetta città. Il predetto garage è situato al piano interrato dell'immobile con tipologia in linea, con sviluppo ad "L"; costituito da cinque piani fuori terra e un piano interrato. L'accesso pedonale al piano interrato, avviene da scala esterna posta in prossimità dell'accesso all'immobile, da scala B; mentre l'accesso carrabile avviene attraverso rampa inclinata che immette al piano interrato, posta nella parte del complesso edilizio con accesso da Via Padre Camillo Campanella; strada che si interseca ortogonalmente con Via San Lorenzo. Il garage oggetto di perizia è posto al piano interrato, presenta una superficie utile complessiva di 16,46 mq, con pianta rettangolare. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte il garage oggetto della presente relazione è un sistema strutturale misto, costituito da struttura intelaiata con pilastri e muratura portante per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore, la chiusura esterna è di tamponamento verticale. Dal punto di vista impiantistico, il garage è dotato di impianto elettrico sotto traccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 119 particella 758 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 41,26 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo, piano: S1, derivante da Variazione del 26/01/2005 - protocollo n. BR0016917 in atti dal 26/01/2015 G.A.F. CODIFICATA PIANI INCOERENTI (n. 12210.1/2015)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



Vista accesso Garage



Particolare vista interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

nella media ★★★★★★★★★★

centro commerciale

nella media ★★★★★★★★★★

farmacie

nella media ★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★★★

scuola elementare

nella media ★★★★★★★★★★

scuola per l'infanzia

nella media ★★★★★★★★★★

scuola media inferiore

nella media ★★★★★★★★★★

supermercato

nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus

nella media ★★★★★★★★★★

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 ★★★★★★★★★★

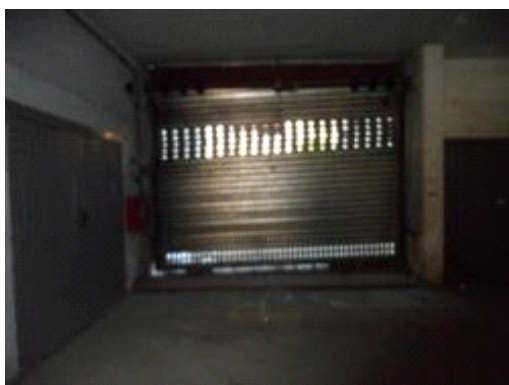
servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

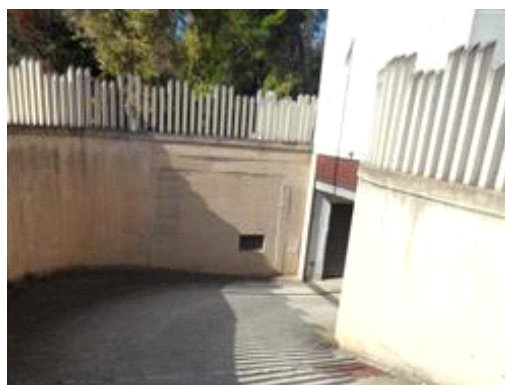
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobile oggetto della presente relazione è locale ad uso garage ubicato nel Comune Francavilla Fontana (BR) alla Via San Lorenzo, nel quartiere San Lorenzo della predetta città. Il predetto garage è situato al piano interrato dell'immobile con tipologia in linea, con sviluppo ad "L"; costituito da cinque piani fuori terra e un piano interrato. L'accesso pedonale al piano interrato,

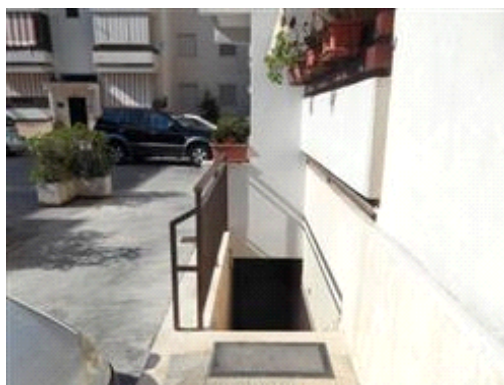
avviene da scala esterna posta in prossimità dell'accesso all'immobile, da scala B; mentre l'accesso carrabile avviene attraverso rampa inclinata che immette al piano interrato, posta nella parte del complesso edilizio con accesso da Via Padre Camillo Campanella; strada che si interseca ortogonalmente con Via San Lorenzo. Il garage oggetto di perizia è posto al piano interrato, presenta una superficie utile complessiva di 16,46 mq, con altezza utile interna di 2,90 m, con pianta rettangolare. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte il garage oggetto della presente relazione è un sistema strutturale misto, costituito da struttura intelaiata con pilastri e muratura portante per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore, la chiusura esterna è di tamponamento verticale. Dal punto di vista impiantistico, il garage è dotato di impianto elettrico sotto traccia. Le finiture interne del predetto vano sono poco visibili, in quanto lo stesso risulta completamente occupato da materiale di deposito; e presenta un soppalco per l'intera superficie del vano, ma non ispezionabile per la presenza di materiale. Riguardo alla pavimentazione interna, la stessa si presenta in materiale ceramico di colore grigio cemento, di dimensione 20,00 cm x 20,00 cm con posa in opera a squadra. I serramenti esterni, quale la chiusura del predetto vano dal percorso carrabile interrato, si tratta di una saracinesca in metallo ad un'unica anta basculante. Il paramento murario esterno dell'intero complesso edilizio in cui insiste il locale garage è realizzato, con intonaco plastico di colore grigio chiaro; con parte sottostante al prospetto, rivestita in marmo chiaro, con lastre verticale, per un'altezza di circa 70 cm. I frontalini che delimitano i balconi sono tinteggiati del medesimo colore del paramento murario. Dal punto di vista tecnologico il vano garage è dotato di impianto elettrico, sotto traccia. Da sopralluogo emerge che il vano garage necessita di una manutenzione ordinaria.



Particolare vista carrabile interna di accesso al piano interrato



Particolare vista carrabile esterna di accesso al piano interrato



Vista pedonale esterna di accesso al piano interrato

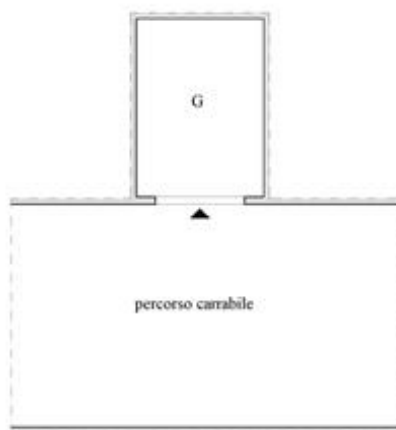
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie reale (utile interna)	16,46	x	100 %	=	16,46
Totale:	16,46				16,46

Pianta Piano Interrato



Planimetria di rilievo - Stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Quotazioni Immobiliari (24/04/2019)

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 840,00

Note: Ricerca del valore effettuata per garage, siti in Francavilla Fontana nel quartiere San Lorenzo

Agenzia immobiliare (08/04/2019)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui trovasi l'immobile oggetto della presente stima, si ritiene adottare un valore unitario medio, secondo le ricerche e le interviste di mercato effettuate

$$Vm1 = (550,00 \text{ €/mq} + 800,00 \text{ €/mq}) / 2 = 675,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm2 = (630,00 \text{ €/mq} + 840,00 \text{ €/mq}) / 2 = 735,00 \text{ €/mq}$$

$$V_m = (675,00 \text{ €/mq} + 735,00 \text{ €/mq}) / 2 = 705,00 \text{ €/mq}$$

In riferimento al valore ottenuto si ritiene di congruo arrotondare a 700,00 €/mq

Il più probabile valore di stima dell'immobile ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$V_u = 700,00 \text{ €/mq} \times 16,46 \text{ mq} = 11.522,00 \text{ €}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	16,46	x	700,00	=	11.522,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.522,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.522,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima. Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle condizioni o presupposti sottoesposti.

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. Acquisizione di oggettivi elementi di conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita di immobili simili.
3. Possibilità di confronto tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area di 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 recenti compravendite. Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, è un parametro tecnico fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale

dell'immobile di cui alla presente relazione di perizia. Per determinazione del valore di stima della piena proprietà, si precisa che da un'analisi sintetica circa le condizioni al contorno (condizioni estrinseche) in cui si trova il bene oggetto di stima, risulta quanto segue: l'immobile in questione è ubicato nel Comune di Francavilla Fontana in un quartiere posto nelle vicinanze del centro urbano. L'immobile appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da un'edilizia per uso abitativo. Lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici di ogni grado. Inoltre nelle vicinanze, troviamo edifici adibiti ad attività ricreativa, sportiva e garage. I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'immobile sono i seguenti: vetustà; stato di conservazione generale dell'immobile; ubicazione; finiture. Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico del bene** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare per via sintetica alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche 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.

Dall'esito di questa indagine, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato il valore minimo pari a € 550,00 e il valore massimo pari a € 800,00 per metro quadrato di superficie. Attraverso la consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che, per la tipologia del bene oggetto di perizia nel territorio di Francavilla Fontana, nello specifico nella zona in cui è ubicato l'immobile, il valore minimo riferito al secondo semestre 2018, risulta pari a € 630,00 per metro quadrato di superficie, ed il valore massimo risulta pari a € 840,00 per metro quadrato di superficie.

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

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	box singolo	16,46	0,00	11.522,00	11.522,00
				11.522,00 €	11.522,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Dall'esame dello stato dei luoghi, nonché dall'esame dei grafici di rilievo, l'immobile in questione presenta una superficie utile di 16,46 mq. In riferimento alla superficie utile interna, per i locali ad uso garage e nel complesso edilizio in cui è posto, risulta impossibile effettuare una ipotesi di divisione.

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: **€. 11.522,00**

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: **€. 1.728,30**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 299,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 94,70**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a FRANCAVILLA FONTANA Via San Lorenzo 220, quartiere San Lorenzo, della superficie commerciale di **34,97** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è locale ad uso garage ubicato nel Comune Francavilla Fontana (BR) alla Via San Lorenzo, nel quartiere San Lorenzo della predetta città. Il predetto garage è situato al piano interrato dell'immobile con tipologia in linea, costituito da due piani fuori terra e un piano interrato. L'accesso al locale garage, avviene attraverso una rampa inclinata che immette al piano interrato, da Via San Lorenzo; si presenta in pianta rettangolare dalla superficie utile complessiva di 34,97 mq. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte il garage, oggetto della presente relazione è un sistema strutturale misto, costituito da struttura intelaiata con pilastri e muratura portante per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore, la chiusura esterna è di tamponamento verticale. Dal punto di vista impiantistico, il garage è dotato di impianto elettrico sotto traccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 136 particella 1872 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq, rendita 92,24 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo sn, piano: S1, derivante da Variazione del 28/05/2013 Superfici Art. 14 DL 201/2011

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.479,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.200,00
Data della valutazione:	26/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/04/2018 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 1394 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

Registro generale n. 7366 Registro particolare n. 5732 Presentazione n. 21 del 10/05/2018

pignoramento, stipulata il 13/04/2018 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 1394 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

Registro generale n. 7366 Registro particolare n. 5732 Presentazione n. 21 del 10/05/2018

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:	€. 350,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di regime di comunione dei beni (dal 12/03/2001)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di regime di comunione dei beni (dal 12/03/2001)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG adottato l'immobile ricade in zona CU5.1. Contesti Urbani da rigenerare - quartiere San Lorenzo

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 FRANCAVILLA FONTANA VIA SAN LORENZO 220, QUARTIERE SAN LORENZO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a FRANCAVILLA FONTANA Via San Lorenzo 220, quartiere San Lorenzo, della superficie commerciale di **34,97** mq per la quota di:

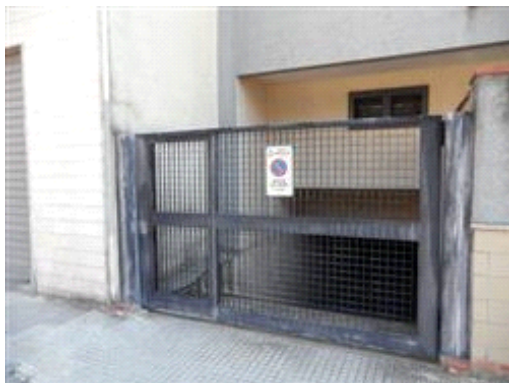
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è locale ad uso garage ubicato nel Comune Francavilla Fontana (BR) alla Via San Lorenzo, nel quartiere San Lorenzo della predetta città. Il predetto garage è situato al piano interrato dell'immobile con tipologia in linea, costituito da due piani fuori terra e un piano interrato. L'accesso al locale garage, avviene attraverso una rampa inclinata che immette al piano interrato, da Via San Lorenzo; si presenta in pianta rettangolare dalla superficie utile complessiva di 34,97 mq. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte il garage, oggetto della presente relazione è un sistema strutturale misto, costituito da struttura intelaiata con pilastri e muratura portante per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore, la chiusura esterna è di tamponamento verticale. Dal punto di vista impiantistico, il garage è dotato di impianto elettrico sotto traccia.

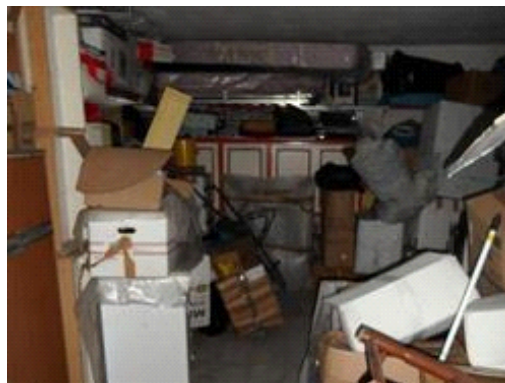
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 136 particella 1872 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq, rendita 92,24 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo sn, piano: S1, derivante da Variazione del 28/05/2013 Superfici Art. 14 DL 201/2011

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Vista accesso al piano interrato da Via San Lorenzo



Particolare vista interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

nella media ★★★★★★★★

centro commerciale

nella media ★★★★★★★★

farmacie

nella media ★★★★★★★★

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★

scuola elementare

nella media ★★★★★★★★

scuola per l'infanzia

nella media ★★★★★★★★

scuola media inferiore

nella media ★★★★★★★★

supermercato

nella media ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★★★★★★★

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★★★

luminosità:

al di sotto della media ★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★★★★★★★

servizi:

al di sotto della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobile oggetto della presente relazione è locale ad uso garage ubicato nel Comune Francavilla Fontana (BR) alla Via San Lorenzo, nel quartiere San Lorenzo della predetta città. Il predetto garage è situato al piano interrato dell'immobile con tipologia in linea, costituito da due piani

fuori terra e un piano interrato. L'accesso al locale garage, avviene attraverso una rampa inclinata che immette al piano interrato, da Via San Lorenzo; si presenta in pianta rettangolare dalla superficie utile complessiva di 34,97 mq, con altezza utile interna di 2,60 m. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte il garage, oggetto della presente relazione è un sistema strutturale misto, costituito da struttura intelaiata con pilastri e muratura portante per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore, la chiusura esterna è di tamponamento verticale. Dal punto di vista impiantistico, il garage è dotato di impianto elettrico sotto traccia. Le finiture interne del predetto vano sono poco visibili, in quanto lo stesso risulta completamente occupato da materiale di deposito. Riguardo alla pavimentazione interna, la stessa si presenta in materiale ceramico di colore grigio cemento di dimensione 10,00 cm x 10,00 cm con posa in opera a squadra. I serramenti esterni, quale la chiusura del predetto vano dal percorso carrabile interrato, si tratta di una saracinesca in metallo ad un'unica anta basculante. Il paramento murario esterno dell'intero complesso edilizio in cui insiste il locale garage è realizzato, con intonaco plastico di colore grigio chiaro; con parte sottostante al prospetto, rivestita in marmo chiaro, con lastre in marmo con posa in opera a squadra, per un'altezza di circa 70 cm. Il paramento murario che delimita i balconi è tinteggiati colore grigio con soprastante profilo metallico. Dal punto di vista tecnologico il vano garage è dotato di impianto elettrico, sotto traccia. Da sopralluogo emerge che il vano garage necessita di una manutenzione ordinaria.



Vista accesso al garage al piano interrato



Vista interna garage

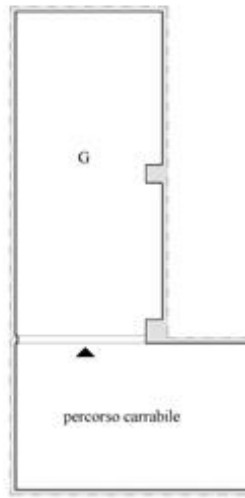
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie reale (utile interna)	34,97	x	100 %	=	34,97
Totale:	34,97				34,97

Pianta Piano Interrato



Planimetria rilievo - Stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Quotazioni Immobiliari (24/04/2019)

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 840,00

Note: Ricerca del valore effettuata per garage, siti in Francavilla Fontana nel quartiere San Lorenzo
agenzia immobiliare (08/04/2019)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui trovasi l'immobile oggetto della presente stima, si ritiene adottare un valore unitario medio, secondo le ricerche e le interviste di mercato effettuate

$$Vm1 = (550,00 \text{ €/mq} + 800,00 \text{ €/mq}) / 2 = 675,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm2 = (630,00 \text{ €/mq} + 840,00 \text{ €/mq}) / 2 = 735,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm = (675,00 \text{ €/mq} + 735,00 \text{ €/mq}) / 2 = 705,00 \text{ €/mq}$$

In riferimento al valore ottenuto si ritiene di congruo arrotondare a 700,00 €/mq

Il più probabile valore di stima dell'immobile ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$Vu = 700,00 \text{ €/mq} \times 16,46 \text{ mq} = 11.522,00 \text{ €}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,97 x 700,00 = **24.479,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.479,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.479,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima. Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle condizioni o presupposti sottoesposti.

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. Acquisizione di oggettivi elementi di conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita di immobili simili.
3. Possibilità di confronto tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area di 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 recenti compravendite. Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, è un parametro tecnico fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile di cui alla presente relazione di perizia. Per determinazione del valore di stima della piena proprietà, si precisa che da un'analisi sintetica circa le condizioni al contorno (condizioni estrinseche) in cui si trova il bene oggetto di stima, risulta quanto segue: l'immobile in questione è ubicato nel Comune di Francavilla Fontana in un quartiere posto nelle vicinanze del centro urbano. L'immobile appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da un'edilizia per uso abitativo. Lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici di ogni grado. Inoltre nelle vicinanze, troviamo edifici adibiti ad attività ricreativa, sportiva

e garage. I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'immobile sono i seguenti: vetustà; stato di conservazione generale dell'immobile; ubicazione; finiture. Per quanto attiene l'**analisi a carattere tecnico-economico del bene** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare per via sintetica alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche 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.

Dall'esito di questa indagine, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato il valore minimo pari a € 550,00 e il valore massimo pari a € 800,00 per metro quadrato di superficie. Attraverso la consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che, per la tipologia residenziale nel territorio di Francavilla Fontana, nello specifico nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia, il valore minimo riferito al secondo semestre 2018, risulta pari a € 630,00 per metro quadrato di superficie, ed il valore massimo risulta pari a € 840,00 per metro quadrato di superficie.

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

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	box singolo	34,97	0,00	24.479,00	24.479,00
				24.479,00 €	24.479,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Dall'esame dello stato dei luoghi, nonché dall'esame dei grafici di rilievo, l'immobile in questione presenta una superficie utile di 34,97 mq. In riferimento alla superficie utile interna, per i locali ad uso garage e nel complesso edilizio in cui è posto, risulta impossibile effettuare una ipotesi di divisione.

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: **€. 24.479,00**

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: **€. 3.671,85**

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: **€. 9,15**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Abitazione rurale** a FRANCAVILLA FONTANA Contrada Csalino, della superficie commerciale di **88,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è una abitazione rurale ubicata nel Comune di Francavilla Fontana (BR) alla Contrada Casalino. Detta contrada è situata nella zona rurale del Comune di Francavilla Fontana, in prossimità del confine con la zona rurale il Comune di Oria. Al predetto immobile si accede attraverso un viale che confina con particelle 451 e 444 quest'ultima di proprietà dell'esecutato, ma la stesso non oggetto di pignoramento; con accesso carrabile da cancello, identificato alla particella 445, si accede al viale carrabile. L'immobile oggetto di pignoramento, identificato catastalmente al foglio 161, particella 205, sub. 6, insiste su terreno agricolo identificato catastalmente con particelle 444, 445; come descritto prima non oggetto di pignoramento. Si tratta di un abitazione rurale, composta da due ampi vani dalla superficie rettangolare con superficie coperta a volta, con tipologia a crociera; ad esso in adiacenza sono posti due vani, rispettivamente un vano cucina e vano wc, con superficie coperta orizzontale per il vano wc e superficie a volta a botte per il vano cucina; il tutto presenta una superficie complessiva di 54,74 mq. A sud del predetto fabbricato è presente una corte chiusa con superficie muraria perimetrale, dalla superficie complessiva di 58,42 mq, di cui parte di essa con copertura metallica precaria. L'immobile, appartiene ad un ambito caratterizzato da edifici con tipologia rurale, tipiche della zona in cui è posto; e dista circa 3 Km dal centro cittadino del Comune di Francavilla Fontana. L'immobile dal punto di vista impiantistico, è dotato di impianto elettrico; dal sopralluogo si prende atto che lo stesso è non funzionante. In riferimento alla tipologia costruttiva, il fabbricato oggetto della presente relazione presenta un sistema strutturale in muratura portante per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento per il vano wc; sistema voltato per la restante parte del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,65 - 4,00 - 2,35. Identificazione catastale:

- foglio 161 particella 205 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Contrada Casalino, piano: T, derivante da Variazione del Classamento del 08/08/2016 protocollo n.BR0059292 in atti dal 08/08/2016 Variazione di Classamento n. 14157.1 /2016

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,53 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.041,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.000,00

Data della valutazione:

26/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/04/2018 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 1394 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

Registro generale n. 7366 Registro particolare n. 5732 Presentazione n. 21 del 10/05/2018

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: €.**300,00**

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 264/07, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione interna ed esterna dell'abitazione colonica esistente mediante la sostituzione del solaio di copertura e modifica del muretto d'attico, presentata il 04/12/2007 con il n. 41938 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Per il Permesso di Costruire presentato presso l'UTC, non risultano realizzate le opere richieste

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG adottato l'immobile ricade in zona CR2.4. Uliveti recenti

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale eseguita in data 07/08/2015, per opere edilizie non realizzate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento (tipo Docfa)

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

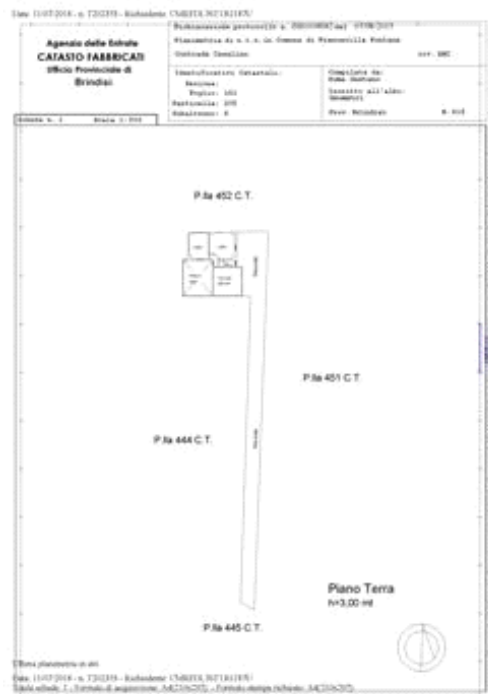
Costi di regolarizzazione:

- Per pratica Docfa: €.500,00

Pianta Piano Terra



Planimetria da rilievo



Planimetria catastale presentata in data 07/08/2015

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA CONTRADA CSASALINO

ABITAZIONE RURALE

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione rurale a FRANCAVILLA FONTANA Contrada Csalino, della superficie commerciale di **88,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è una abitazione rurale ubicata nel Comune di Francavilla Fontana (BR) alla Contrada Casalino. Detta contrada è situata nella zona rurale del Comune di Francavilla Fontana, in prossimità del confine con la zona rurale il Comune di Oria. Al predetto immobile si accede attraverso un viale che confina con particelle 451 e 444 quest'ultima di proprietà dell'esecutato, ma la stesso non oggetto di pignoramento; con accesso carrabile da cancello, identificato alla particella 445, si accede al viale carrabile. L'immobile oggetto di pignoramento, identificato catastalmente al foglio 161, particella 205, sub. 6, insiste su terreno agricolo identificato catastalmente con particelle 444, 445; come descritto prima non oggetto di pignoramento. Si tratta di un abitazione rurale, composta da due ampi vani dalla superficie rettangolare con superficie coperta a volta, con tipologia a crociera; ad esso in adiacenza sono posti due vani, rispettivamente un vano cucina e vano wc, con superficie coperta orizzontale per il vano wc e superficie a volta a botte per il vano cucina; il tutto presenta una superficie complessiva di 54,74 mq. A sud del predetto fabbricato è presente una corte chiusa con superficie muraria perimetrale, dalla superficie complessiva di 58,42 mq, di cui parte di essa con copertura metallica precaria. L'immobile, appartiene ad un ambito caratterizzato da edifici con tipologia rurale, tipiche della zona in cui è posto; e dista circa 3 Km dal centro cittadino del Comune di Francavilla Fontana. L'immobile dal punto di vista impiantistico, è dotato di impianto elettrico; dal sopralluogo si prende atto che lo stesso è non funzionante. In riferimento alla tipologia costruttiva, il fabbricato oggetto della presente relazione presenta un sistema strutturale in muratura portante per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento per il vano wc; sistema voltato per la restante parte del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,65 - 4,00 - 2,35. Identificazione catastale:

- foglio 161 particella 205 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Contrada Casalino, piano: T, derivante da Variazione del Classamento del 08/08/2016 protocollo n.BR0059292 in atti dal 08/08/2016 Variazione di Classamento n. 14157.1 /2016

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .



Vista prospetto principale



Particolare vista interna - superficie intradossale a volta



Vista prospetto laterale, lato corte



Particolare vista corte interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

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:

Il bene immobile oggetto della presente relazione è una abitazione rurale ubicata nel Comune di Francavilla Fontana (BR) alla Contrada Casalino. Detta contrada è situata nella zona rurale del Comune di Francavilla Fontana, in prossimità del confine con la zona rurale il Comune di Oria. Al predetto immobile si accede attraverso un viale, che confina con particella 451 e 444 quest'ultima di proprietà dell'esecutato, la stesso non oggetto di pignoramento; da cancello carrabile, identificato alla particella 445, di proprietà dell'esecutato, non oggetto di pignoramento, si accede al predetto viale. L'immobile oggetto di pignoramento, identificato catastalmente al foglio 161, particella 205,

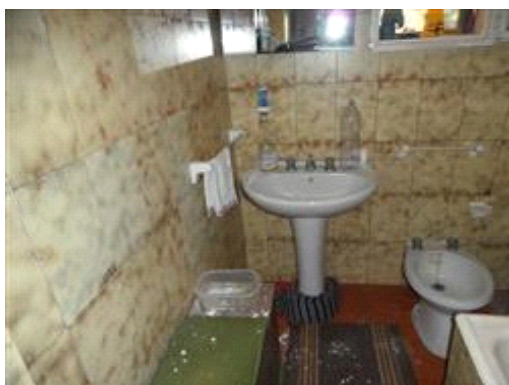
sub. 6, insiste su terreno agricolo identificato catastalmente con particelle 444, 445; come descritto prima non oggetto di pignoramento. L'immobile, appartiene ad un ambito caratterizzato da edifici con tipologia rurale, tipiche della zona in cui è posto; e dista circa 3 Km dal centro cittadino del Comune di Francavilla Fontana. Si precisa che, dal sopralluogo eseguito, dalla documentazione estratta dall'Ufficio Tecnico del Comune, e successiva estrazione della planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia dell'Entrate in data 07/08/2015, Catasto fabbricati, l'immobile non è conforme catastalmente rispetto a quanto dichiarato; inoltre in riferimento alla pratica edilizia (Permesso di Costruire n°464/2007) estratta dall'UTC, per opere da realizzare, le stesse risultano non eseguite, dato lo stato in cui verte l'immobile. Dal sopralluogo eseguito si chiarisce che, si tratta di un abitazione rurale, con accesso carrabile da strada poderal; da cancello in ferro, si accede al predetto viale di larghezza circa 3,50 m, delimitato da una superficie muraria, allo stato rustico, di altezza 30 cm e pavimentato con ghiaia sottile, per l'intera superficie. Percorso il predetto viale, a circa 65,00 m di distanza dal cancello, si accede a una superficie pertinenziale esterna, dalla superficie utile di circa 80,00 mq, di accesso all'immobile. Da detta superficie si accede all'immobile, dalla superficie utile complessiva di 54,74 mq; precisamente al vano soggiorno-pranzo, dalla superficie utile di 27,28 mq e altezza in chiave di 4,00 m, dal predetto vano, a nord si accede al vano letto, dalla superficie utile di 20,10 mq e altezza in chiave di 3,65 m, illuminato da finestra, prospiciente alla corte interna. I predetti vani, sono con superficie voltata, precisamente con volta a crociera, con identificazione delle "unghia" della volta presenti, sulla superficie intradossale della stessa. Dal vano soggiorno-pranzo, a ovest si accede al vano wc, dalla superficie utile di 3,20 mq e altezza di 2,35 m, illuminato da finestra, prospiciente alla corte interna; adiacente al vano wc, con accesso dal soggiorno-pranzo, si accede al vano cucina, dalla superficie utile di 4,08 mq e altezza in chiave di 2,10 m; quest'ultimo con superficie intradossale con volta a botte. Dal vano cucina, si acceda alla corte esterna, dalla superficie utile di 58,42 mq; delimitato con superficie muraria di altezza circa 2,50 m. La predetta corte, pavimentata con battuto di cemento, presenta una copertura metallica per una parte, dalla superficie utile di circa 26,00 mq. Dalla corte esterna si acceda attraverso un vano porta, al terreno identificato con particella 444, non oggetto di pignoramento. Si fa presente che, attraverso l'ausilio della tavola di rilievo e della documentazione fotografica è più immediata la comprensione della descrizione immobiliare. In riferimento alla tipologia costruttiva, si tratta di un fabbricato con un sistema strutturale in muratura portante per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale del vano wc è in latero-cemento; mentre sistema voltato per la restante parte del fabbricato. Le finiture interne dell'immobile, e in particolare i paramenti murari, sono tinteggiate di colore bianco, con latte di calce. Il vano cucina è rivestito in piastrelle in materiale ceramico in parte di colore beige e in parte di colore marrone, di dimensione 10,00 cm x 20,00 cm con posa in opera a squadra, per un'altezza fino al piano di imposta della volta a botte. Il locale igienico wc, con accesso dal vano soggiorno si presenta con rivestimento in piastrelle in materiale ceramico: di colore beige sfumato marrone di dimensione 20,00 cm x 30,00 cm con posa in opera a squadra, per un'altezza pari alla superficie verticale del vano; con pavimentazione, in materiale ceramico con forma a rombo di colore marrone, di dimensione circa 20,00 cm x 20,00 cm. Detto vano è dotato dei seguenti sanitari: lavabo, vaso e bidet di colore bianco con rubinetteria in metallo cromato, e vasca posta a ovest dell'accesso al predetto vano. Per quanto attiene ai serramenti interni, sono presenti porte a singola anta e a due ante, in legno di colore bianco; i serramenti esterni, quali porta finestra, dei rispettivi vani, sono in legno di colore bianco; e presenza di finestra di colore bianco in pvc, nella parte alta del vano letto. Il paramento murario esterno dell'intero immobile è tinteggiato di colore bianco in latte di calce; dal sopralluogo eseguito necessita di manutenzione straordinaria. L'immobile dal punto di vista impiantistico, è dotato di impianto elettrico; dal sopralluogo si prende atto che lo stesso è non funzionante. Dal sopralluogo eseguito, si prende atto che l'immobile è in stato di abbandono.



Vista prospetto principale



Particolare vista interna vano ingresso



Vista vano wc



Particolare vista corte interna



Vista prospetto laterale, lato corte

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie reale (utile interna)	54,74	x	100 %	=	54,74
Corte interna	58,42	x	10 %	=	5,84
Viale di accesso carrabile	279,43	x	10 %	=	27,94

Totale:	392,59	88,53
----------------	---------------	--------------



Vista immobile con superficie pertinenziale e viale di accesso



Particolare planimetria di rilievo - Stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Quotazioni Immobiliari (24/04/2019)

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

Note: Ricerca del valore effettuata per abitazioni rurali di tipo economico, siti in agro del Comune di Francavilla Fontana

agenzia immobiliare (08/04/2019)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 750,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui trovasi l'immobile oggetto della presente stima, si ritiene adottare un valore unitario medio, secondo le ricerche e le interviste di mercato effettuate

$$Vm1 = (650,00 \text{ €/mq} + 750,00 \text{ €/mq}) / 2 = 700,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm2 = (640,00 \text{ €/mq} + 720,00 \text{ €/mq}) / 2 = 680,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm = (700,00 \text{ €/mq} + 680,00 \text{ €/mq}) / 2 = 690,00 \text{ €/mq}$$

In riferimento al valore ottenuto si ritiene di congruo arrotondare a 650,00 €/mq

Il più probabile valore di stima dell'immobile ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie

commerciale, risulterà quindi pari a:

$$Vu = 650,00 \text{ €/mq} \times 88,525 \text{ mq} = 57.541,25 \text{ €}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,53	x	650,00	=	57.541,25
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.541,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.541,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima. Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle condizioni o presupposti sottoesposti.

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. Acquisizione di oggettivi elementi di conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita di immobili simili.
3. Possibilità di confronto tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto. Da un'indagine effettuata nell'area di 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 recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, è un parametro tecnico fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile di cui alla presente relazione di perizia. Per determinazione del valore di stima della piena proprietà, si precisa che da un'analisi sintetica circa le condizioni al contorno (condizioni estrinseche) in cui si trova il bene oggetto di stima, risulta quanto segue: l'immobile in questione è ubicato in agro nel Comune di Francavilla Fontana. L'immobile

appartiene ad un ambito rurale caratterizzato prevalentemente da un'edilizia per uso residenza estiva, con rispettivo terreno da coltivare. I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'immobile sono i seguenti: vetustà; stato di conservazione generale dell'immobile; ubicazione; finiture. Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico del bene** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare per via sintetica alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche 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.

Dall'esito di questa indagine, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato il valore minimo pari a € 650,00 e il valore massimo paria a € 750,00 per metro quadrato di superficie. Attraverso la consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che, per la tipologia residenziale nell'agro di Francavilla fontana, nello specifico nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia, il valore minimo riferito al secondo semestre 2018, risulta pari a € 640,00 per metro quadrato di superficie, ed il valore massimo risulta paria a € 720,00.

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

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	Abitazione rurale	88,53	0,00	57.541,25	57.541,25
				57.541,25 €	57.541,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Dall'esame dello stato dei luoghi, nonché dall'esame dei grafici di rilievo, l'immobile in questione presenta una superficie utile complessiva di 54,74 mq, con la presenza di corte interna dalla superficie utile di 58,42 mq. In riferimento alla superficie utile interna e per i requisiti igienico-sanitari, per i locali di abitazione risulta impossibile effettuare una ipotesi di divisione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.041,25**

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: **€. 8.556,19**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 299,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 186,06**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.000,00**

data 26/04/2019

il tecnico incaricato
Ing. Fedele CAMARDA