



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 119/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Francesco GILIBERTI

CUSTODE:  
Avv. Manuela ELIA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Franca Pontrelli**

CF: PNTFNC68H65B180W  
con studio in BRINDISI (BR) piazza Cairoli 18  
telefono: 3478559440  
email: [ska.pon@libero.it](mailto:ska.pon@libero.it)  
PEC: [franca.pontrelli@archiworldpec.it](mailto:franca.pontrelli@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 119/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a BRINDISI Via G. Bovio 34, quartiere Sant'Angelo, della superficie commerciale di **138,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
L'immobile oggetto della perizia è situato a Brindisi in una zona denominata Sant'Angelo, in una palazzina posta ad angolo tra le vie G. Bovio e via Don Munzani. Il fabbricato di n. 5 piani fuori terra è costituito da un appartamento per piano ed un attico.

L'appartamento in questione è posto al piano primo della palazzina, con accesso da unica scala comune a tutte le abitazioni da via G. Bovio al numero civico 34.

L'impianto planimetrico dell'abitazione ha una distribuzione piuttosto regolare, con accesso diretto dal vano scala, mediante un corridoio che disimpegna la zona giorno con i vani cucina, soggiorno ed un bagno, dalla zona notte, costituita da n.3 camere da letto ed un altro bagno. E' presente inoltre, un altro accesso, che dal vano ascensore permette di entrare, mediante un piccolo disimpegno, direttamente nel vano soggiorno.

L'abitazione risulta abbastanza luminosa e ben areata, dotata di 5 balconi: due prospicienti le camere ed il bagno nella zona notte, un altro balcone ad angolo con affaccio dal soggiorno ed altri due con affaccio dal vano cucina che attualmente risultano chiusi da vetrate scorrevoli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2365 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 738,53 Euro, indirizzo catastale: VIA GIANCARLO BOVIO n. 32, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>138,60 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 127.886,60</b>        |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 127.880,00</b>        |

Data della valutazione:

03/01/2025

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

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

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, di cui allo stato di famiglia e più precisamente dal padre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dalla madre XXXXXXXXXXXXX (e dalla sorella XXXXXXXXXXXX)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non ci sono ulteriori formalità pregiudizievoli pubblicate alla data del pignoramento dal quale è scaturita l'esecuzione, così come riportato nell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, in allegato

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRINDISI della superficie di 220 mq, stipulato il 14/07/2003 a firma di Notaio dott. B. Cafaro ai nn. 61631 di repertorio, registrato il 21/07/2003 a Brindisi, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto unilaterale di assoggettamento a vincolo urbanistico - scrittura privata.

Con il presente atto viene vincolato a parcheggio una parte coperta del piano cantinato ed una parte scoperta al piano terra di 220 mq. L'area vincolata a parcheggio risulta evidenziata in rosso nella planimetria allegata presente nella documentazione edilizia

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/12/2010 a firma di Notaio M. Errico ai nn. 92682/36458 di repertorio, iscritta il 17/12/2010 a Brindisi ai nn. 22437/4971, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/02/2020 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione ai nn. 4168/2020 di repertorio, iscritta il 11/02/2020 a Brindisi ai nn. 2136/228, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 66.378,54.

Importo capitale: 33.189,27

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/03/2008 ai nn. 988/2008 di repertorio, trascritta il 01/04/2008 a Brindisi ai nn. 6690/4895, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, stipulata il 14/06/2024 ai nn. 1969 di repertorio, trascritta il 11/07/2024 a Brindisi ai nn. 13637/11320, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brindisi

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Si intende precisare che relativamente alle dotazioni condominiali ed alle spese di gestione della palazzina, non sono state fornite indicazioni e relativa documentazione da parte degli occupanti. Inoltre non è stato comunicato un referente visto che per detto condominio non risulta incaricato un amministratore, così come dichiarato dal sig. \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* in sede di sopralluogo

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 16/12/2010), con atto stipulato il 16/12/2010 a firma di Notaio M. Errico ai nn. 92681/36457 di repertorio, trascritto il 17/12/2010 a Brindisi ai nn. 22436/14582

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 14/03/2002 fino al 16/12/2010), con atto stipulato il 14/03/2002 a firma di Notaio R. Vinci ai nn. 11636 di repertorio, trascritto il 20/03/2002 a Brindisi ai nn. 4940/4272

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per esecuzione lavori edili n. 12607/136 N. 6-3 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato in via Urbano II, Munzani, e P.di P. , rilasciata il 22/10/1986, agibilità **non ancora rilasciata.**

Il titolo è riferito solamente a pareri C.E.C. del 16/07/1981 e 27/10/1983

Parere dirigenziale Prot. Generale n. 50307 del 14/07/2003 e Prot. U.T.C. n. 6291/2003 del 18/07/2003 **N. 12/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione dei piani terzo ed attico sul fabbricato esistente, rilasciata il 26/09/2003, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a progetto approvato il 01/07/1999 n.23 ed ai progetti approvati dalla C.E.C. in data 16/07/1981 e 27/10/1983 e Concessione in sanatoria n. 169/03 del 24/09/2003

Permesso di Costruire in sanatoria **N. 169/03**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Difformità realizzate rispetto ai progetti originari consistenti in ampliamento di alcuni balconi, realizzazione di centrali termiche e ampliamento del garage - applicazione art.13 legge 47/85, rilasciata il 24/09/2003, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato via Bovio n.34 ang. via Munzani fg. 54 p-lla 2365 sub. 3-4-5-6-7.

Relativa all'istanza prot. n. 50307 del 14/07/2003 e visto il parere favorevole espresso in data 26/08/2003 n.5 e 1/07/1999

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n. 676 del 26.06.2000 e n. 1071 del 16.07.2002, l'immobile ricade in zona B2 di completamento

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Brindisi, come si può evincere dalla documentazione allegata, è stato reperito il permesso a costruire del fabbricato ma non risulta rilasciato un certificato di agibilità. Risulta inoltre, una successiva istanza di concessione edilizia inerente la sopraelevazione dei piani terzo ed attico del fabbricato originario e della realizzazione del vano ascensore e dei pianerottoli di arrivo ai relativi piani. Con la stessa istanza risultano evidenziate alcune opere abusive realizzate, quali tra le altre, l'ampliamento di superficie dei balconi antistanti il vano cucina e la realizzazione di piccoli volumi tecnici sui balconi, per le quali è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 169/03 del 24/09/2003. A completamento dell'iter amministrativo del permesso a costruire, non è stato però reperito il certificato di collaudo dell'intero fabbricato, nonchè del vano ascensore e tantomeno il certificato di abitabilità/agibilità, atto abilitativo conclusivo del procedimento tecnico-amministrativo per la realizzazione di opere edili. Tale certificato attesta che l'intervento è conforme alle normative vigenti e dimostra che l'immobile è abitabile e rispetta le condizioni igieniche, energetiche e di sicurezza necessarie, ma non attesta la regolarità urbanistica. Per quest'ultima, da sopralluogo è stato accertato che vi sono difformità tra l'abitazione di cui alla concessione edilizia presso l'U.T.C. del Comune di Brindisi e lo stato dei luoghi. I due balconi prospicienti il vano cucina, sono stati chiusi a verande , mediante vetrate scorrevoli, determinando aumento di volume non assentito e quindi abusivo. Si è altresì constatato che il disimpegno relativo all'ascensore è di una superficie maggiore rispetto a quella riportata nelle planimetrie assentite, così come l'intera colonna ascensore della palazzina. Inoltre si sono riscontrate delle lievi difformità per alcuni tramezzi.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: I due balconi prospicienti il vano cucina, sono stati chiusi a verande , mediante vetrate scorrevoli, determinando aumento di volume non assentito e quindi abusivo. Si è altresì constatato che il disimpegno relativo all'ascensore, è di una superficie maggiore

rispetto a quella riportata nelle planimetrie assentite (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la rimozione delle vetrate

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione vetrate: €.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili.

Risultano delle difformità, come rilevato nella precedente nota generale sul giudizio di conformità, che riguardano l'iter tecnico amministrativo e riferite all'intero fabbricato e pertanto non risultano facilmente quantificabili i costi ed i tempi di una eventuale regolarizzazione. In questa sezione sono state rilevate solo le difformità relative al solo immobile in questione

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale necessita di aggiornamento, previa regolarizzazione edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: l'aggiornamento della planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria e competenze tecnico abilitato: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili

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

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta un certificato di collaudo dell'impianto di sollevamento ovvero dell'ascensore. Inoltre non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli altri impianti (normativa di riferimento: per l'impianto di sollevamento direttiva europea 2014/33 e DPR 162/99)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: il collaudo dell'ascensore di competenza dell'intera palazzina e quindi presentare un elenco di documenti che attestino la conformità ai requisiti contenuti nelle norme di riferimento. Per gli impianti termico ed elettrico dell'appartamento in questione, sono regolarizzabili mediante la presentazione di una Dichiarazione di Rispondenza degli impianti (DIRI) e cioè di un documento sostitutivo di un certificato obbligatorio per gli impianti di qualsiasi edificio, ad uso immobiliare e non, che sostituisce la Dichiarazione di Conformità, quando questo documento originale non è più reperibile. A differenza della Dichiarazione di Conformità si redige solo a posteriori, cioè quando un impianto è già esistente.

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

Costi di regolarizzazione:

- D.I.R.I Per impianto elettrico: €.300,00
- D.I.R.I per impianto termico: €.200,00

.

Non è stato possibile testare gli stessi minuziosamente e a regime per stabilire l'effettiva conformità alle relative normative vigenti, non avendo reperito ed acquisito le relative certificazioni di conformità. Per quanto è stato possibile visionare, risultavano in discrete condizioni manutentive e funzionali, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali la scrivente non è in grado di esprimersi

BENI IN BRINDISI VIA G. BOVIO 34, QUARTIERE SANT'ANGELO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BRINDISI Via G. Bovio 34, quartiere Sant'Angelo, della superficie commerciale di **138,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della perizia è situato a Brindisi in una zona denominata Sant'Angelo, in una palazzina posta ad angolo tra le vie G. Bovio e via Don Munzani. Il fabbricato di n. 5 piani fuori terra è costituito da un appartamento per piano ed un attico.

L'appartamento in questione è posto al piano primo della palazzina, con accesso da unica scala comune a tutte le abitazioni da via G. Bovio al numero civico 34.

L'impianto planimetrico dell'abitazione ha una distribuzione piuttosto regolare, con accesso diretto dal vano scala, mediante un corridoio che disimpegna la zona giorno con i vani cucina, soggiorno ed un bagno, dalla zona notte, costituita da n.3 camere da letto ed un altro bagno. E' presente inoltre, un altro accesso, che dal vano ascensore permette di entrare, mediante un piccolo disimpegno, direttamente nel vano soggiorno.

L'abitazione risulta abbastanza luminosa e ben areata, dotata di 5 balconi: due prospicienti le camere ed il bagno nella zona notte, un altro balcone ad angolo con affaccio dal soggiorno ed altri due con affaccio dal vano cucina che attualmente risultano chiusi da vetrate scorrevoli.

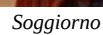
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2365 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 738,53 Euro, indirizzo catastale: VIA GIANCARLO BOVIO n. 32, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.



Palazzina via G. Bovio ang. via Don Munzani



I beni sono ubicati in zona periferica 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

aeroporto distante circa 9 km  
autobus distante circa 200 metri  
ferrovia distante circa 3,5 km  
porto distante circa 8 km  
superstrada distante circa 5 km



esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della perizia è situato a Brindisi in una zona denominata Sant'Angelo, in una palazzina posta ad angolo tra le vie G. Bovio e via Don Munzani. Il fabbricato di n. 5 piani fuori terra è costituito da un appartamento per piano ed un attico.

L'appartamento in questione è posto al piano primo della palazzina, con accesso da unica scala comune a tutte le abitazioni da via G. Bovio al numero civico 34.

L'impianto planimetrico dell'abitazione ha una distribuzione piuttosto regolare, con accesso diretto dal vano scala, mediante un corridoio che disimpegna la zona giorno con i vani cucina, soggiorno ed un bagno, dalla zona notte, costituita da n.3 camere da letto ed un altro bagno. E' presente inoltre, un altro accesso, che dal vano ascensore permette di entrare, mediante un piccolo disimpegno, direttamente nel vano soggiorno.

L'abitazione risulta abbastanza luminosa e ben areata, dotata di 5 balconi: due prospicienti le camere ed il bagno nella zona notte, un altro balcone ad angolo con affaccio dal soggiorno ed altri due con affaccio dal vano cucina che attualmente risultano chiusi da vetrate scorrevoli.

Per quanto riguarda le finiture interne: i pavimenti in ceramica sono uguali in tutti gli ambienti, di altro colore nel cucinino realizzato su una delle due verande coperte e nei bagni, questi ultimi rivestiti con piastrelle di colore chiaro a tutta altezza. Nel soggiorno e nelle camere alcune pareti risultano rifinite con pittura a stucco.

Le porte interne sono in legno scuro a battenti, quelle del soggiorno, cucina e disimpegno notte sono provviste di pannello in vetro. Gli infissi esterni sono in pino con vetrocamera, provvisti di serrande in materiale plastico.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico-fognante con contatore generale a servizio di tutti gli utenti della palazzina e con contatore a sottrazione a servizio dell'appartamento. Inoltre sono presenti l'impianto termico autonomo alimentato da caldaia a gas, con radiatori in ghisa. Nel vano cucina inoltre è stato realizzato un caminetto rivestito con mattoni refrattari e mensola in legno.

L'immobile all'interno, si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione, al contrario lo stato dell'esterno della palazzina necessita di manutenzione straordinaria sulle armature e sulle sporgenze in cemento armato, confermato anche dallo stato in cui si presentano i balconi dell'intera palazzina. In particolare il balcone sovrastante l'abitazione in questione presenta dei distaccamenti della veletta in cemento armato ammalorato, tanto che a seguito di intervento da parte dei VVFF con verbale del 2/07/2024 è stato inibito l'accesso ai detti balconi agli occupanti dell'abitazione di cui trattasi e del secondo piano ed inoltre all'area condominiale al piano terra *"sino al ripristino delle condizioni di sicurezza"*.



*Cucina*



*Disimpegno al piano primo per vano ascensore*



*vano ascensore*



*Veranda coperta*



*Balconi primo e secondo piano*

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione    | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Appartamento   | 125,00        | x | 100 %  | = | 125,00        |
| Balconi        | 44,00         | x | 25 %   | = | 11,00         |
| Vani tecnici   | 17,31         | x | 15 %   | = | 2,60          |
| <b>Totale:</b> | <b>186,31</b> |   |        |   | <b>138,60</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/12/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Toscano

Descrizione: quattro vani, piano primo - discrete condizioni

Indirizzo: via Urbano II

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 1.007,81 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/12/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: quattro vani, piano quinto

Indirizzo: via Rosmini

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.038,46 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: quattro vani, quarto piano - buone condizioni

Indirizzo: via S. Angelo

Superfici principali e secondarie: 119

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.000,00 pari a 1.336,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/12/2024

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: tre vani, piano secondo - buone condizioni

Indirizzo: via Lanzellotti

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.043,48 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/07/2024

Fonte di informazione: OMI

Indirizzo: via G. Aleandro

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.164,71 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione sono stati presi in considerazione i coefficienti correttivi che sono molteplici. L'appartamento nello specifico risulta in buone condizioni

manutentive, gode di una buona posizione, al primo piano, dotato di ascensore. Risulta altresì luminoso ed arioso grazie alla sua posizione ad angolo e con una libera visuale. Di contro, bisogna considerare che, se pur spese non ancora deliberate, sarà necessario investire delle somme, ogni inquilino per la sua parte, al fine di un intervento di manutenzione straordinaria delle facciate dell'intera palazzina. Da un'indagine del mercato immobiliare, in zona risultano numerosi immobili simili venduti di recente, con delle valutazioni fornite anche dall'OMI che variano da un minimo di 1100,00 €/mq ad un massimo di 1300,00 €/mq. Per l'immobile in questione, tenendo conto di tutte le criticità esposte nello sviluppo della valutazione del bene, si stima pertanto quale valore commerciale congruo, un valore pari ad € 980 al mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 138,60 | x | 980,00 | = | <b>135.828,00</b> |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 135.828,00</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------|

|                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 135.828,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato si fonda sui principi dei metodi sintetici. Tra i metodi maggiormente in uso nei casi in cui è necessario determinare il più probabile valore di mercato di un fabbricato vi è la comparazione mediante raffronto con altri beni simili appartenenti allo stesso segmento, disponibili sul mercato, nella zona in cui è ubicato l'immobile da stimare.

I metodi comparativi utilizzano come base di dati quelli ricavati dalla ricerca delle compravendite/annunci di vendita di immobili omogenei a quello in esame nel periodo in cui s'intende stimare il bene. Tale metodo si ritiene sia quello che meglio di ogni altro risponde alla finalità del giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, perché esso si basa sull'effettiva realtà del mercato di immobili con caratteristiche simili alla data di riferimento, con un valore desunto da dati economici concreti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate

#### 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 | 138,60      | 0,00            | 135.828,00          | 135.828,00          |
|    |              |             |                 | <b>135.828,00 €</b> | <b>135.828,00 €</b> |

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 6.791,40**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.150,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.886,60**

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

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 6,60**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.880,00**

data 03/01/2025

il tecnico incaricato  
Franca Pontrelli