



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan NATALI

CUSTODE:

Avv. Alessandra SCHIAVONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe PAGLIONICO

CF: PGLGPP85C13F152L

con studio in BRINDISI (BR) Via Dè Muscettola 9

telefono: 3494055681

email: studio.paglionico@libero.it

PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****1**

ufficio a OSTUNI Contrada Santa Caterina - via Foggia 3, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 1426 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, indirizzo catastale: Contrada Santa Caterina - via Foggia civico 3, piano: secondo

Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.404,89
Data della valutazione:	07/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'amministratore di condominio comunica che il pagamento delle quote condominiali non è in regola.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 77.881,66.

Importo capitale: 38.940,83.

Del 15.11.2023 n.1615 Reg. particolare

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 670.000,00.

In rinnovazione del 31.05.2022 n.1337 Reg. particolare Capitale 1.340.000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Del 29.01.2024 n. 1418 Reg. particolare Valore 102.459,32 euro

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	1.297,61
---	----	----------

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 24/03/2004).

Atto del 24.03.2004 Pubblico ufficiale DEL GENIO FELICE sede di Ostuni (Br) Repertorio n.18168 compravendita nota presentata con modello unico n.3832.1/2004 reparto PI di Brindisi in atti dal 05.04.2004

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 11/06/2003 fino al 24/03/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 229/01, presentata il 04/03/2002

N. 229/01 e successive varianti, presentata il 20/01/2003

N. 229/01 e successive varianti, presentata il 20/05/2003

DIA Denuncia di inizio attività N. 12475, presentata il 15/05/2002

AGIBILITA' N. 229/01, presentata il 05/01/2004

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona artigianale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il balcone è stato chiuso con un infisso in anticorodal e l'ambiente così creato è stato adibito a cabina armadio e ripostiglio, in maniera abusiva.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione dell'infisso, trasporto e compenso in discarica autorizzata 700,00 euro

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione, trasporto e compenso in discarica: €.700,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione della planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale dell'unità abitativa presente agli atti del NCEU mediante procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento procedura DOCFA : €.750,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda conformità edilizia

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

BENI IN OSTUNI CONTRADA SANTA CATERINA - VIA FOGGIA 3

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO 1

ufficio a OSTUNI Contrada Santa Caterina - via Foggia 3, della superficie commerciale di **108,00** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 1426 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, indirizzo catastale: Contrada Santa Caterina - via Foggia civico 3, piano: secondo

Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile che denomineremo "Appartamento" si trova a circa 3km dal centro di Ostuni, in Contrada Santa Caterina - via Foggia civico 3, nella zona artigianale. Fa parte di un edificio ad uso artigianale, realizzato nel 2001, in cui sono ubicati al piano seminterrato boxes auto, locali commerciali al piano terra, appartamenti al primo, al secondo e al terzo piano. L'immobile è circondato da edifici residenziali e attività commerciali e/o servizi.

L'immobile è attualmente adibito ad uso abitativo, ma catastalmente e come da progetto risulta ad uso ufficio - studio privati.

L'appartamento è posto al secondo piano e il vano scala condominiale è dotato di ascensore; i solai di interpiano e di copertura sono in struttura mista in conglomerato cementizio armato e laterizio.

Le finiture esterne dell'edificio sono caratterizzate da intonaco civile e rivestimento in pittura di colore giallo; lo stato di manutenzione è nella norma, senza segni di degrado e/o distaccamenti di intonaco.

L'immobile nel complesso si presenta in un normale stato di conservazione e manutenzione, non presenta finiture di particolare pregio architettonico e la finitura interna è in un discreto stato di conservazione, i vari ambienti sono tinteggiati con colore bianco. Sono presenti segni di degrado nelle finiture interne, fessurazioni e presenza di condensa sulle pareti.

L'appartamento è ben illuminato ed è composto da : un ingresso - soggiorno- zona pranzo con locale w.c., con accesso su un'ampio balcone, un disimpegno, un bagno, due stanze da letto (una matrimoniale e una singola) dalle quali si accede ad un balcone. Si evidenzia che sul balcone da cui si accede sia dalla stanza da letto matrimoniale e sia da quella singola, è stata realizzata una cabina armadio e un ripostiglio, chiuso con infisso in anticorodal di colore marrone scuro, in maniera abusiva.

La superficie commerciale è di mq. 108,00 e ogni vano è dotato di finestra e/o porta finestra.

La pavimentazione interna è unica in ceramica di colore beige chiaro con venature grigie, posata a 45 gradi con battiscopa in materiale analogo. Il bagno invece è in ceramica, posta ortogonalmente e rivestimento murario posato ortogonalmente con tonalità color celeste nella zona inferiore fino a 1 metro di altezza e poi proseguire a 45 gradi per un totale di 2,20 metri di altezza color bianco, mentre il locale adibito a w.c. ha una pavimentazione posata ortogonalmente e rivestimento murario posato ortogonalmente con tonalità color blu chiaro nella zona inferiore fino a 1 metro di altezza e poi

proseguire ortogonalmente per un totale di 2,20 metri circa di altezza color bianco.

I sanitari del bagno e del w.c. sono dotati di rubinetteria in acciaio di buona qualità e il rivestimento murario dell'angolo cottura, nella zona pranzo è realizzato con piastrelle quadrate di dimensioni cm 10x10 in ceramica con tonalità beige chiaro e venature grigie.

La porta d'ingresso è in legno ed è blindata e tutte le altre porte sono in legno ciliegio, aventi telaio e mostrine bombate. Gli infissi esterni sono in buone condizioni, in legno e vetro camera, di colore marrone chiaro e sono dotati di tapparelle di plastica, a movimento manuale, di colore bianco e di zanzariere. Il soffitto ha un'altezza di 2,73 metri circa.

L'immobile è collegato alla rete cittadina per l'approvvigionamento idrico-fognario, ed è fornito di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, posta sul balcone.

L'appartamento si presenta sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE) e l'impianto elettrico-citofonico-televisivo è in un normale stato di conservazione. Alla luce delle richieste effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Ostuni, all'unità immobiliare risulta che è stato rilasciato il certificato di agibilità.

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	108,00	x	100 %	=	108,00
Totale:	108,00				108,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver effettuato la descrizione dell'unità immobiliare di cui al presente lotto 1, indispensabile ai fini della determinazione del più probabile valore commerciale di stima, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. Considerata la tipologia dell'immobile, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico - comparativo consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe e vendute in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadro di superficie commerciale. Considerato che l'immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizi architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, lo scrivente ai fini dell'individuazione del valore ordinario di mercato ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia delle Entrate. Al riguardo, non essendo presenti i valori OMI per la zona in cui ricade l'immobile, sono stati presi in considerazione i valori della zona vicina : Comune di Ostuni, per la fascia / zona centrale /c.so V. Emanuele, v. Pola, Fogazzato, Mazzini, codice di zona B1, microzona 3 , destinazione terziaria , si hanno i seguenti valori uffici, minimo 650,00 euro / mq e massimo 950

euro / mq, con una media di 800,00 euro/mq.

In relazione alle caratteristiche dell'immobile, lo scrivente ritiene di attribuire alle superfici un valore pari a 800 euro/mq. Tanto premesso il più probabile valore di stima del presente lotto 1 è ottenuto dal prodotto tra il valore di 800,00 euro/mq e la superficie commerciale di mq 108,00, risulterà quindi pari a:

$$Vi = 800,00 \text{ euro/mq} \times 108,00 \text{ mq} = 86.400,00 \text{ euro}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **86.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

All'importo ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo complessivo pari a euro 1.450,00 euro (omnicomprensivo dei relativi oneri fiscali e previdenziali), al fine di tener conto degli oneri occorrenti per la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico, catastale dell'immobile e le spese di condominio insolute ai sensi art. 568 cpc. paria a 1.297,61 euro (fino ad aprile 2024), secondo quanto espresso precedentemente. Di tali oneri dovrà farsi carico l'acquirente. Quindi in definitiva il più probabile valore commerciale di vendita risulterà pari a :

$$86.400,00 \text{ euro} - 1.450,00 \text{ euro} = 84.950,00 \text{ euro}$$

Ne consegue che il più probabile valore di vendita risulterà pari a

$$84.950,00 \text{ euro} - 5 \% = 84.950,00 \text{ euro} - 4.247,50 \text{ euro} - 1.297,61 = 79.404,89 \text{ euro}$$

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	ufficio	108,00	0,00	86.400,00	86.400,00
				86.400,00 €	86.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.450,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.950,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: **€. 4.247,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.297,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.404,89

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

2
box singolo a OSTUNI Contrada Santa Caterina - via Foggia 3, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3,65 metri. Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 1426 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: Contrada Santa Caterina snc - Via Foggia civico 3, piano: seminterrato

Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.260,00
Data della valutazione:	07/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'amministratore di condominio comunica che il pagamento delle quote condominiali non è in regola.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 38.940,83.

Del 15.11.2023 n.1615 Reg. particolare Valore 77.881,66 euro

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 670.000,00.

In Rinnovazione del 31.05.2022 n. 1337 Reg. particolare Valore 1.340.000,00 euro.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Del 29.01.2024 n.1418 Reg. particolare Valore 102.459,32 euro

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 24/03/2004).

Atto del 24.03.2004 Pubblico ufficiale DEL GENIO FELICE Sede di Ostuni (Br) Repertorio n. 18168 Compravendita Nota presentata con modello unico n.3832.1/2004 Reparto PI di Brindisi in atti dal 05.04.2004

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 11/06/2003 fino al 24/03/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 229/1, presentata il 04/03/2002

N. 229/01, presentata il 20/01/2003

N. 229/01, presentata il 20/05/2003

N. 229/01, per lavori di AGIBILITA', presentata il 05/01/2004

DIA Denuncia di inizio attività N. 12475, presentata il 15/05/2002

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Artigianale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN OSTUNI CONTRADA SANTA CATERINA - VIA FOGGIA 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 2

box singolo a OSTUNI Contrada Santa Caterina - via Foggia 3, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3,65 metri. Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 1426 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: Contrada Santa Caterina snc - Via Foggia civico 3, piano: seminterrato

Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile che denomineremo "Box auto" si trova a circa 3 km dal centro di Ostuni, in Contrada Santa Caterina - via Foggia civico 3, nella zona artigianale. Fa parte di un edificio ad uso artigianale realizzato nel 2001, in cui sono ubicati al piano seminterrato boxes auto, locali commerciali al piano terra, appartamenti al primo piano, al secondo e al terzo piano. L'edificio è circondato da edifici residenziali e attività commerciali e/o servizi.

Il box auto posto nel piano seminterrato, è il terzo a destra subito dopo aver superato la rampa di accesso. Il box auto ha una forma regolare, ed è dotato di serranda d'ingresso basculante. La superficie commerciale è di circa 18,00 mq e l'altezza è di 3,65 metri. L'impianto elettrico è realizzato fuori traccia, le pareti verticali sono intonacate con intonaco civile di colore bianco ed il rivestimento pavimentale è in cls (pavimentazione industriale) in buono stato di conservazione. Si può accedere sia dalla rampa esterna e sia dal vano scala condominiale, dotato di ascensore. Alla fine della rampa è presente una griglia per la raccolta delle acque meteoriche della rampa che vengono poi, a mezzo di una rampa, portate fuori. Alla luce delle richieste effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Ostuni, all'unità immobiliare risulta che è stato rilasciato il certificato di agibilità.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto singolo	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di consentire un confronto quanto più possibile omogeneo, poichè non essendo presenti i dati economici dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare valori OMI sul sito web dell'Agenzia delle

Entrate per la zona in cui ricade l'immobile, per le indagini sono state utilizzate fonti sia dirette (acquirenti, venditori, agenzie immobiliari, ingegneri, architetti, geometri) che indirette (dati pubblicati sulla stampa e riviste specializzate, quali tutto mercato del Quotidiano di Brindisi, pubblicazioni periodiche Tecnocasa, siti internet...). Dall'analisi effettuata viene indicato un valore di 600,00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 600,00 = **10.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**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
2	box singolo	18,00	0,00	10.800,00	10.800,00
				10.800,00 €	10.800,00 €

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: **€. 10.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 540,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.260,00

data 07/05/2024

il tecnico incaricato
Ing. Giuseppe PAGLIONICO