



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Amco-Asset Management Company S.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan Natali

CUSTODE:

Avv. Maria Rosaria Mazzeo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Pietro Carmine Lodedo

CF:LDDPRC66L16D761C

con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) Via Vittorio Alfieri n. 15

telefono: 0831819944

fax: 0831844604

email: pietrolodedo@libero.it

PEC: pietrocarmine.lodedo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESAGNE Via Aldo Moro 26, quartiere Seta, della superficie commerciale di **84,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Lotto unico

Appartamento a Mesagne in Via Aldo Moro n. 26 e Via F. Turati n. 10 posto in un edificio facente parte di un complesso condominiale al piano terzo, scala B, interno 4, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, particella 10, subalterno 57, categoria A/3, classe 8, vani 5, rendita di Euro 488,05. Dati superficie: 88 mq Totale escluse aree scoperte: 85 mq Intestato: per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile è stato realizzato tra il 1981 e il 1983 ed è adibito a civile abitazione. L'accesso avviene da scala condominiale B sita nel cortile condominiale in cui l'accesso pedonale e carrabile è permessa da due strade (Via Aldo Moro n. 26 e Via F. Turati n. 10.). Il complesso condominiale è formato da tre corpi di fabbrica distinti ed accorpati tra loro, ognuno elevato con quattro piani fuori terra e dotato di rispettivo vano scala con annesso ascensore. Ogni piano è distribuito con tre appartamenti provvisti di balcone con affaccio in parte sulla pubblica via ed in parte sul cortile adiacente. L'intero corpo di fabbrica presenta lineamenti di finitura semplici, con caratteristiche distributive razionali e livelli architettonici mediocri, oltre a conservare un buono stato manutentivo. L'involucro edilizio si configura con una forma rettangolare su un terreno pianeggiante e prospetta su tre pubbliche vie per quasi un intero isolato, oltre un'area pertinenziale destinata a cortile. La zona è denominata "Quartiere Seta" ed ha una prevalente destinazione residenziale e in minima parte commerciale con carattere di semiperiferia, caratterizzata da abitazioni inquadrare generalmente nella categoria A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale di cui al DPR 138/9.

L'appartamento è destinato a civile abitazione e si compone di ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone. Il prospetto principale affaccia su un cortile condominiale con un orientamento nord. L'immobile è stato realizzato da regolare Concessione di Costruzione e Varianti in corso d'opera.

L'altezza interna è di 3,00 mt.

Coerenze: Confine sud: immobile di altra proprietà; Confine Est: con vano scala "B"; Confine Ovest: immobile di altra proprietà; Confine Nord: cortile grande (area di pertinenza). L'edificio si presenta visivamente in buone condizioni statiche e riporta una caratteristica strutturale ordinaria, costituita da un telaio di pilastri e travi in cemento armato e solai piani in laterocemento. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato con doppio vetro e muniti di avvolgibili in materiale plastico. Le facciate prospettiche sono trattate ad intonaco civile, tutte in buono stato manutentivo.

Gli impianti sono di ordinaria tecnologia e constano dei rispettivi allacciamenti idrico e fognante mediante la rete di distribuzione condominiale, oltre ai servizi elettrico e del gas per ogni singola unità immobiliare mediante impianto autonomo.

L'appartamento di cui si tratta ha l'accesso dal cortile pertinenziale prospiciente la via Turati e tramite l'androne della scala "B", ovvero da altro ingresso sul lato opposto mediante la via Moro. (vedi documentazione fotografica in allegato) Si evidenzia che l'indirizzo di Via A. Moro, come riportato negli atti di causa, coincide con l'indirizzo di Via Togliatti, in quanto trattasi di un edificio condominiale dotato di area pertinenziale che insiste su un intero isolato stradale dotato di doppio ingresso.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 10 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 5, rendita 488,05 Euro, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,92 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:	€. 75.928,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.090,80
Data della valutazione:	20/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il C.T.U. e il Custode Giudiziario hanno effettuato il sopralluogo in data 30-11-2023. Il debitore ha dichiarato di occupare attualmente l'appartamento pignorato assieme alla moglie.

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

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Michele Errico del 23 settembre 2008 repertorio n. 88624/33070 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 30 settembre 2008 al numero generale 19742 e al numero particolare 2952 a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni con sede in Vicenza, per capitale di euro 79.286,25 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 158.572,50, durata 18 anni per i diritti pari 1/1 di piena

proprietà in regime di separazione di beni su riportato in N.C.E.U. al Foglio 47 Particella 10 Subalterno 57.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

La formalità è riferita solamente a Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Brindisi del 30 agosto 2021 repertorio n. 1992 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare in data 28 settembre 2021 al numero generale 17303 e al numero particolare 14001 a carico del debitore per i diritti pari 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU al Foglio 47 Particella 10 subalterno 57

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

La formalità è riferita solamente a Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Brindisi del 3 maggio 2023 repertorio n. 1122 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare in data 31 maggio 2023 al numero generale 10451 e al numero particolare 8517 a carico del debitore per i diritti pari 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU al Foglio 47 Particella 10 subalterno 57

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:	€. 348,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 448,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di proprietario dal 22/09/2008.

Attuale proprietario per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 47 Particella 10 Subalterno 57 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Michele Errico del 22 settembre 2008 repertorio n. 88623/33069 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 30 settembre 2008 al numero di registro generale 19741 e numero di registro particolare 14416 da Pagano Maria nata a Terlizzi in data 5 giugno 1955 per i diritti pari 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Mesagne di cui alla procedura.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di proprietaria dal 15/12/2005 AL 22/09/2008.

Precedente proprietario per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 47 Particella 10 Subalterno 57 è pervenuto per atto di

compravendita del Notaio Carrabba Achille Antonio del 15 dicembre 2005 repertorio n. 19452/10012 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 3 gennaio 2006 al numero di registro generale 87 e numero di registro particolare 61 da Moenia Augusta Due S.r.l. con sede in Roma per i diritti pari 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Mesagne di cui alla procedura.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di proprietaria dal 24/02/2004 al 15/12/2005.

Precedente proprietario per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 47 Particella 10 Subalterno 57, e altri beni sono pervenuti per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Brindisi del 24 febbraio 2004 repertorio n. 376/2004 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 23 aprile 2004 al numero di registro generale 6302 e numero di registro particolare 4711 da Biunno E Calianno S.p.a. con sede in Martina Franca per i diritti pari 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Mesagne di cui alla procedura.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di proprietaria dal 11 marzo 1980.

Precedente proprietario per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 47 Particella 10, e altri beni sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Avv. Roberto Nicoletta del 11 marzo 1980 repertorio n. 62188 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 13 marzo 1980 al numero di registro generale 4245 e numero di registro particolare 3894 da Rizzo Laura Letizia nata a San Pietro Vernotico in data 22 giugno 1913 per i diritti pari 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Mesagne di cui alla procedura e altri beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. n. 1985/79 del 20/5/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione e negozio alla Contrada Seta "Comparto H" - Via Aldo Moro e Via Turati in Mesagne, presentata il 26/01/1979.

Visto il parere della Commissione Edilizia in data 29 gennaio 1979 e l'attestato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Brindisi Protocollo n. 4672 Pratica n. 17794 del 16 aprile 1980. Data del rilascio Concessione il 22/5/1980.

Concessione Edilizia **N. n. 10052/80 del 12/6/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione e negozio alla Contrada Seta "Comparto H" - Via Aldo Moro e Via Turati in Mesagne, rilasciata il 12/06/1980.

Variante al progetto già approvato in data 27/1/1979. Visto il parere della Commissione Edilizia in data 29 gennaio 1979 e l'attestato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Brindisi Protocollo n. 4672 Pratica n. 17794 del 16 aprile 1980

Concessione Edilizia **N. n. 10052/18934/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Variante al progetto già approvato in data 12/6/1980. Visto il parere della Commissione Edilizia in data 6 -10-1981. Concessione rilasciata il 23-10-1981 n. 18934.

Certificato di Abitabilità/Agibilità - Permesso d'uso **N. Pratica n. 2894 del 8/1/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

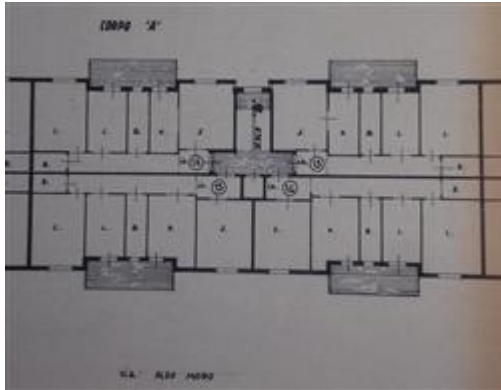
Richiesta Abitabilità/Agibilità - Permesso d'uso in data 27-9-1984. Rilascio Abitabilità/Agibilità - Permesso d'uso in data 8-1-1986.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



Pianta del progetto originario



Prospetto su Via Aldo Moro

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

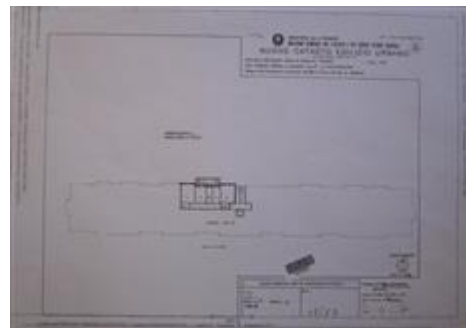
Costi di regolarizzazione:

- : €500,00

Il perito ha riscontrato una lieve differenza con la planimetria catastale. La porta della cucina nella planimetria catastale è ubicata nel disimpegno invece nello stato attuale risulta comunicante nel soggiorno/pranzo. Di conseguenza è bene effettuare un aggiornamento della planimetria mediante una pratica al Catasto. Costi di regolarizzazione: Presentazione di nuova planimetria catastale presso l'Ufficio del Catasto Urbano di Brindisi: €500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana Questa situazione è riferita solamente a cespiti di cui al presente lotto.



Ubicazione - Stralcio catastale

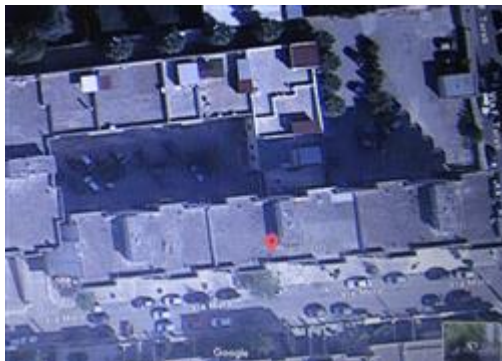


Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001. L'immobile risulta conforme. Questa situazione è riferita alla destinazione urbanistica



Aerofotogrammetria



Cortile pertinenziale da ingressi Via F.Turati

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

BENI IN MESAGNE VIA ALDO MORO 26, QUARTIERE SETA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESAGNE Via Aldo Moro 26, quartiere Seta, della superficie commerciale di **84,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Lotto unico

Appartamento a Mesagne in Via Aldo Moro n. 26 e Via F. Turati n. 10 posto in un edificio facente parte di un complesso condominiale al piano terzo, scala B, interno 4, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, particella 10, subalterno 57, categoria A/3, classe 8, vani 5, rendita di Euro 488,05. Dati superficie: 88 mq Totale escluse aree scoperte: 85 mq Intestato: per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile è stato realizzato tra il 1981 e il 1983 ed è adibito a civile abitazione. L'accesso avviene da scala condominiale B sita nel cortile condominiale in cui l'accesso pedonale e carrabile è permessa da due strade (Via Aldo Moro n. 26 e Via F. Turati n. 10.). Il complesso condominiale è formato da tre corpi di fabbrica distinti ed accorpati tra loro, ognuno elevato con quattro piani fuori terra e dotato di rispettivo vano scala con annesso ascensore. Ogni piano è distribuito con tre appartamenti provvisti di balcone con affaccio in parte sulla pubblica via ed in parte sul cortile adiacente. L'intero corpo di fabbrica presenta lineamenti di finitura semplici, con caratteristiche distributive razionali e livelli architettonici mediocri, oltre a conservare un buono stato manutentivo. L'involucro edilizio si configura con una forma rettangolare su un terreno pianeggiante e prospetta su tre pubbliche vie per quasi un intero isolato, oltre un'area pertinenziale destinata a cortile. La zona è denominata "Quartiere Seta" ed ha una prevalente destinazione residenziale e in minima parte commerciale con carattere di semiperiferia, caratterizzata da abitazioni inquadrate generalmente nella categoria A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale di cui al DPR 138/9.

L'appartamento è destinato a civile abitazione e si compone di ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone. Il prospetto principale affaccia su un

cortile condominiale con un orientamento nord. L'immobile è stato realizzato da regolare Concessione di Costruzione e Varianti in corso d'opera.

L'altezza interna è di 3,00 mt.

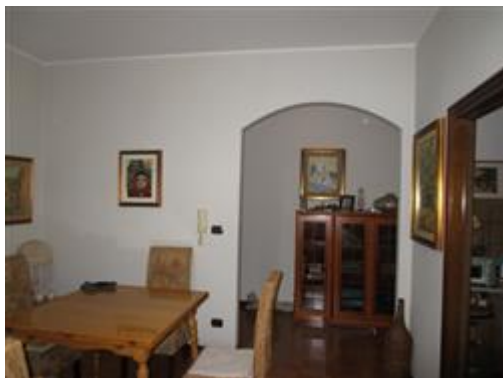
Coerenze: Confine sud: immobile di altra proprietà; Confine Est: con vano scala "B"; Confine Ovest: immobile di altra proprietà; Confine Nord: cortile grande (area di pertinenza). L'edificio si presenta visivamente in buone condizioni statiche e riporta una caratteristica strutturale ordinaria, costituita da un telaio di pilastri e travi in cemento armato e solai piani in laterocemento. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato con doppio vetro e muniti di avvolgibili in materiale plastico. Le facciate prospettiche sono trattate ad intonaco civile, tutte in buono stato manutentivo.

Gli impianti sono di ordinaria tecnologia e constano dei rispettivi allacciamenti idrico e fognante mediante la rete di distribuzione condominiale, oltre ai servizi elettrico e del gas per ogni singola unità immobiliare mediante impianto autonomo.

L'appartamento di cui si tratta ha l'accesso dal cortile pertinenziale prospiciente la via Turati e tramite l'androne della scala "B", ovvero da altro ingresso sul lato opposto mediante la via Moro. (vedi documentazione fotografica in allegato) Si evidenzia che l'indirizzo di Via A. Moro, come riportato negli atti di causa, coincide con l'indirizzo di Via Togliatti, in quanto trattasi di un edificio condominiale dotato di area pertinenziale che insiste su un intero isolato stradale dotato di doppio ingresso.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 10 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 5, rendita 488,05 Euro, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Soggiorno/pranzo



Soggiorno/pranzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi - Latiano - Oria - Francavilla Fontana - San Vito dei Normanni - Ostuni). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco archeologico Muro Tenente, Castello Normanno Svevo, Museo Archeologico, Centro Storico. L'appartamento sito nel complesso condominiale è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale e molto fruibile, con le zone limitrofe miste a residenziale/commerciale ed immediatamente collegate con il centro cittadino. La città di Mesagne è situata lungo la via Appia Antica a 13 km verso ovest da Brindisi. Territorialmente si trova nel Salento settentrionale ed è con le sue 22 contrade fra i comuni più popolosi ed estesi dell'intero Salento. Il traffico nella zona è tipicamente locale con parcheggi ben distribuiti, oltre la dotazione dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Infine, la città di Mesagne è collegata con alcuni servizi ad alta tecnologia, quali il "Comprensorio Cittadella della Ricerca" di Brindisi, in cui operano e si concentrano Enti e Laboratori di Ricerca, pubblici e privati, Imprese, Università, Enti di Formazione.



Letto 1



Letto 2

SERVIZI

asilo nido
farmacie
scuola elementare
scuola media inferiore
spazi verde
supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada
ferrovia
autobus
tangenziale
aeroporto
porto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto unico

L'immobile adibito ad abitazione è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mesagne al Foglio 47 Particella 10 Subalterno 57. Il fabbricato è ubicato in Via Aldo Moro n.26 al terzo piano interno 4 di un complesso condominiale. L'appartamento di cui si tratta ha l'accesso dal cortile pertinenziale prospiciente la via Turati e tramite l'androne della scala "B", ovvero da altro ingresso sul lato opposto mediante la via Moro.n. 26 (vedi documentazione fotografica in allegato). E' destinato a civile abitazione e si compone di ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, un bagno, disimpegno, ripostiglio e un balcone. L'unità abitativa si affaccia totalmente sul cortile pertinenziale con accesso pedonale e carrabile da due strade che sono: Via Aldo Moro e Via F. Turati.

L'appartamento indipendente al terzo piano appartiene ad un complesso costituito da tre corpi di fabbrica denominati (A-B-C). Il Corpo "A" comprende un piano terreno destinato a negozi e 4 piani superiori destinati a civili abitazioni con 3 corpi scala denominati (A-B-C)

Il prospetto principale affaccia sul cortile pertinenziale con un orientamento nord. L'immobile è stato realizzato da regolare Concessione Edilizia e Varianti..

Appartamento. La superficie complessiva coperta residenziale è di mq. 82,14. Invece la superficie non residenziale totale è di mq. 9,25. La superficie complessiva commerciale è di mq. 84,92.

Caratteristiche strutturali

Le fondazioni sono di tipo a plinti in calcestruzzo armato dosati con quantità di cemento idoneo. Il terreno di natura mista di argilla compatta ed argilla blu. I telai in cemento armato della struttura portante poggiano su una struttura di fondazione costituita da plinti e travi pareti in cemento armato collegati con cordoli in cemento armato che nel Corpo "A" sono poggiati su pali in cemento armato incastrati sullo strato roccioso del terreno. I calcestruzzi impiegati per le strutture di fondazione sono stati dosati con 300 kg. di cemento tipo 325, l'armatura usata è del tipo ad aderenza migliorata FeB 44 controllato.

La struttura verticale e portante è costituita da pilastri in cemento armato secondo le dimensioni e con le armature indicate negli allegati elaborati esecutivi. I calcestruzzi impiegati per le strutture in elevato con 3,00 quintali di cemento tipo 425, l'armatura usata è del tipo ad aderenza migliorata FeB 44 controllato.

La struttura orizzontale è costituita da travi in cemento armato secondo le dimensioni e con le armature indicate negli allegati elaborati esecutivi.

Il solaio è del tipo latero-cementizio con blocchetti di laterizio e travetti cementizi precompressi ed hanno un'altezza di cui cm 20+5, proporzionati con un sovraccarico accidentale di 250 kg/mq..

Il lastrico solare risulta ben coibentato e in buone condizioni. Impermeabilizzazione copertura in basole di Cursi messe in opera su masso a pendio e sigillate a regola d'arte.

Le murature perimetrali sono in blocchetti di cm 20 di spessore del tipo cementizio vibro-compresso, strato di cm 5,00 di poliuretano per coibentazione termica e fette di tufo aventi spessore di cm 10..

Le tramezzature sono in segati in tufo da 10 cm di cave locali e con blocchi del tipo cementizio vibro-compressi di cm 20 per la divisione tra le distinte unità immobiliari e il vano scala. La rampa della scala B condominiale e gli sbalzi sono stati realizzati con solette in latero-cementizio gettate in opera.

Le opere di rifiniture sono le seguenti:

Le murature interne dell'appartamento nonché i soffitti, i tramezzi sono rifinite con intonaco civile tradizionale a tre mani, liscio e pitturazioni.

Intonaco esterno del tipo civile a tre mani con pitturazione di vernici idrofughe a strato finale di intonaco plastico del tipo graffiato con densità non inferiore a 2,00 kg/mq.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è costituito da piastrelle ceramiche con battiscopi. Il balcone è costituito da piastrelle in grès ceramico. Il bagno ha il pavimento in piastrelle in gres porcellanato ed è rivestito con piastrelle di ceramica per l'altezza dimt 2.20. Sono presenti tutti i pezzi sanitari.

Gli infissi e serramenti. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Gli infissi esterni sono in legno del tipo "Douglas" e larice ed vetro-camera e forniti di avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno..

Impianti

L'impianto idrico-sanitario è composto dalla rete di distribuzione di acqua fredda e calda, sotto forma di impianto sottotraccia, con caldaia murale di produzione istantanea ubicata nel balcone. Non si riscontrano perdite alla rete di alimentazione.

L'impianto elettrico. L'immobile risulta allacciato alla rete Enel. La fornitura di energia elettrica è distribuita all'interno a mezzo di impianto con adeguato numero di punti luce e prese per ogni ambiente del fabbricato, il tutto secondo le vigenti disposizioni in materia - Legge 46/90.

L'impianto di riscaldamento. Caldaia Fonte Beretta a condensazione. Sono presenti i condizionatori Ferroli per quanto riguarda la climatizzazione nel soggiorno e nelle camere da letto. Ai fini dell'Attestazione di Prestazione Energetica, come prescritto dal D.L. 192/2005, non è stato possibile individuare l'esistenza di tale certificazione attinente l'alloggio in esame. Pertanto, a titolo indicativo e non esaustivo, nell'ipotizzare i classici fattori che concorrono a determinare l'involucro edilizio

dell'edificio, si può ritenere che lo stesso abbia dei costi di gestione energetica al di sopra della norma, con altrettanto indice di scarsa qualità e cattiva prestazione energetica, tale da poter presupporre che l'appartamento in esame appartenga all'ultima Classe G.

Lo stato di fatto verificato dal sopralluogo, oltre la documentazione fotografica, si è riscontrato che l'appartamento in esame si presenta con un discreto stato manutentivo e con rifiniture di media qualità, senza il riscontro di alcuna fessurazione, o cedimenti strutturali, o lesioni di qualsiasi natura che si possono riscontrare visivamente. La sua esposizione rispetto ai punti cardinali è rivolta interamente a nord con affaccio sul cortile pertinenziale. Tutti gli ambienti dell'unità abitativa sono dotati di superficie finestate ad eccezione del ripostiglio, ingresso e disimpegno.

Delle Componenti Edilizie:

scale:	ottimo	
infissi esterni:	buono	
infissi interni:	buono	
pareti esterne:	buono	
pavimentazione interna:	ottimo	
pavimentazione esterna:	al di sopra della media	
portone di ingresso:	buono	
rivestimento esterno:	buono	
rivestimento interno:	al di sopra della media	

Degli Impianti:

ascensore:	buono	
elettrico:	buono	
fognatura:	buono	

Delle Strutture:

strutture verticali:	al di sopra della media	
solai:	al di sopra della media	
travi:	al di sopra della media	
balconi:	al di sopra della media	

CLASSE ENERGETICA:

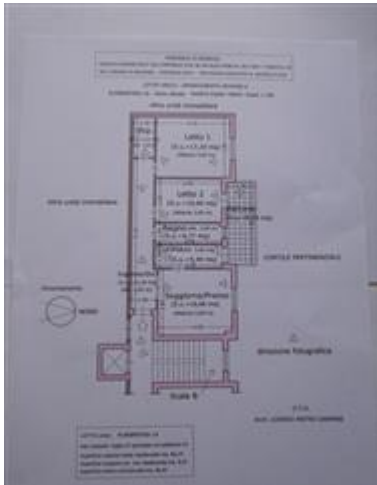


CONSISTENZA:

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	82,14	x	100 %	=	82,14
Balcone	9,25	x	30 %	=	2,78
Totale:	91,39				84,92



Pianta dello stato attuale



Bagno

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: 17/01/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Idealista

Descrizione: appartamento al quarto ed ultimo piano, dotato di ascensore, con cinque locali + servizi e posto auto

Indirizzo: Via Turati n. 8

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Idealista

Descrizione: Appartamento Scala B Int. 4,

Indirizzo: Via Turati n. 8

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.000,00 pari a 945,65 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Time

Descrizione: Appartamento scala A, terzo piano

Indirizzo: Via Turati n. 8

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 647,06 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Galasso

Descrizione: Appartamento in condominio al secondo piano, con tre camere e due bagni

Indirizzo: Via Turati

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 590,91 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino di Tecnocasa (17/01/2024)

Offerta: tipologia prevalente in abitazione residenziale di tipo economico

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Banca dati delle quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate (17/01/2024)

Offerta: abitazioni di tipo economico, in zona D1, fascia periferica, Microzona 3

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,92	x	900,00	=	76.428,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 76.428,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 76.428,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato del bene pignorato si ritiene che il metodo di valutazione più opportuno da utilizzare sia quello sintetico di comparazione. Perciò è stato utilizzato il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio. Quest'ultimo consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie lorda dell'immobile.

Per la determinazione del valore unitario di superficie commerciale il perito ha effettuato un'indagine

accurata in merito alle compravendite avvenute in date assai prossime a quella di riferimento della stima per immobili analoghi, inoltre ha definito i limiti della zona entro cui le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni possono considerarsi sufficientemente analoghe. In particolare per la stima del valore attuale sono stati tenuti conto l'ubicazione degli immobili nel contesto urbano e la presenza di tutti i servizi disponibili. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono state ricavate dai mediatori e operatori immobiliari di zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili. E' stato consultato anche il sito dell'Agenzia delle Entrate, in particolare la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" per il Comune di Mesagne. I dati si riferiscono allo "Anno 2023, catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: Mesagne, interviste presso le agenzie immobiliari locali ed inserzioni di privati

Per quanto concerne i beni facenti parte del lotto unico è opportuno eseguire una valutazione tenendo presente lo stato in cui si trovano e l'uso a cui sono destinati attualmente. L'immobile pignorato si trova in uno stato buono. Inoltre è ubicato in zona semicentrale e periferica della città dove sono presenti numerosi servizi. E' facile trovare parcheggio per la comodità delle strade intorno all'immobile.

Dall'analisi e dalle indagini effettuate si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato per immobili in condizioni ordinarie da realizzare in un'operazione di compravendita è pari a € 900,00 al metro quadrato.

Inoltre, in relazione alle condizioni attuali di conservazione dell'immobile si ritiene non ridurre il prezzo unitario medio.

Superficie commerciale = mq 84,92

Prezzo unitario medio di mercato = € 900,00 al metro quadrato

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	84,92	0,00	76.428,00	76.428,00
				76.428,00 €	76.428,00 €

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: **€. 75.928,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 11.389,20**

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:

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: €.**448,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**64.090,80**

data 20/01/2024

il tecnico incaricato
Pietro Carmine Lodedo