



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Paola LIACI

CUSTODE:

Avv. Donato MANELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2021

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Dott. Agr. Francesco Urso

CF:RSUFNC84M04C424L

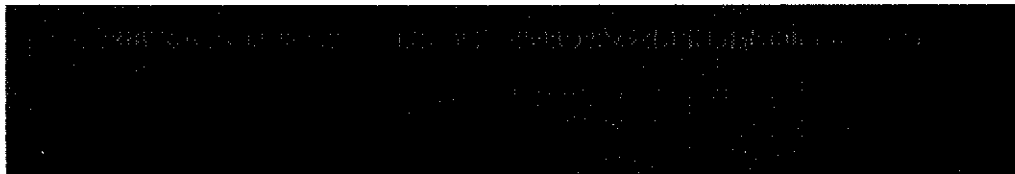
co. Montebello (BR) SSAPICA (BR) Piazza Umberto I, n. 31

telefono: 08311950609

email: urso84@hotmail.it

PEC: urso.paesaggista@pec.it





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a FRANCAVILLA FONTANA Vicolo delli Santi 9, della superficie commerciale di **0,73 mq** per la quota di 1/2 di piena proprietà (██████████)

Il lotto è formato da un fabbricato su due livelli, con al piano terra un garage ad uso deposito e rimessa auto, ed al primo piano abitazione con sovrastante terrazzo praticabile, caratteristica della zona e propria della tipologia del fabbricato unifamiliare su più livelli:

1) Unità immobiliare (Abitazione di tipo economico) sita in Francavilla F.na, Vicolo delli Santi n. 9 – Piano primo, censito in N.C.E.U. del

Comune di Francavilla F.na (BR) al foglio ████████ p.lla ████████ sub. ████████

Abitazione principale al piano primo, con terrazzo praticabile al secondo, con finiture di buon livello. L'abitazione è su un unico livello al piano primo ed è composta da 1 ingresso/soggiorno, 1 cucina, 1 bagno, 1 lavanderia, 2 camere da letto. All'abitazione si accede da Vicolo delli Santi n.9, attraverso una rampa di scale che funge anche da collegamento con il terrazzo praticabile soprastante.

2) Unità immobiliare (locale garage – rimessa) ██████████ sita in Francavilla F.na, Vicolo delli Santi n.9 – Piano terra, censito in N.C.E.U. del Comune di Francavilla F.na (BR) al foglio ████████ p.lla ████████, sub. ████████

Locale garage adiacente e confinante con l'abitazione principale di cui al punto precedente, al quale si accede attraverso una serranda metallica da Vicolo delli Santi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,14 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:	€. 42.868,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.250,00
Data della valutazione:	21/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ senza alcun titolo.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 06.08.2020 (Allegato 3), le unità immobiliari, risultavano essere occupate da soggetti terzi.

In particolare l'immobile risultava occupato, in assenza di titolo opponibile all'esecuzione (Comodato d'uso non registrato sottoscritto in data successiva alla data del pignoramento 17.12.2019 – Allegato



15).

Lo scrivente CTU in data 10.09.2020 ha provveduto ad inoltrare istanza all'Ufficio Anagrafe del Comune di Francavilla F.na (Allegato 4) ed acquisito certificato storico di residenza e certificato di famiglia dell'occupante (Allegato 6).

Ad oggi l'immobile risulta essere occupato di fatto dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Pertanto il CTU procede in primo luogo, alla quantificazione del "canone di locazione di mercato dell'immobile" per comparazione con immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile pignorato.

Per la determinazione dei valori di locazione si è proceduto con la consultazione della Banca dati OMI, inserendo quali requisiti della ricerca, la zona e la tipologia di abitazione (Allegato 14).

In secondo luogo, si procede all'indicazione dell'ammontare dell'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.

Considerata la difficile accessibilità all'immobile (strada stretta senza uscita ed assenza di spazi per il parcheggio) si prende come riferimento il valore minimo pari ad euro/mese 419,36.

Questo importo inoltre si decurta del 15% per i motivi suddetti e pertanto si ottiene una indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante pari ad euro/mese $419,36 - 15\% = \text{euro/mese } 356,36$ che si arrotonda ad euro/mese **350.00** (diconsi trecentocinquanta/00).

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 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro [REDACTED]

Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] Presentazione n. [REDACTED] del [REDACTED]

ipoteca giudiziale attiva, a favore di UNICREDIT S.P.A., contro [REDACTED]

Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] Presentazione [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di SIENA MORTGAGES 10-07 SRL, contro [REDACTED]
Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] Presentazione [REDACTED]

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:

Lo scrivente CTU ha verificato ed accertato che le unità immobiliari componenti il Lotto 1 non fanno parte di un immobile condominiale e pertanto non vi sono spese di gestione insolute o annue da pagare. Inoltre è stato verificato ed accertato che non vi sono procedimenti in corso relativi ai cespiti pignorati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[redacted] di atto di compravendita.
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [redacted] protocollo n. [redacted] Voltura in atti da [redacted]
 Repertorio n. [redacted] Rogante: [redacted] Sede: FRANCAVILLA FONTANA, Registrazione: UR
 Sede: BRINDISI n. [redacted] del 17/01/1991 VENDITA (n. 8103.1/2000). Il bene risulta essere in
 comproprietà con il coniuge della debitrice esecutata, in regime di separazione dei beni, con atto del
 16.11.2005 a rogito del Notaio Dr. Aldo PREITE del distretto notarile di Brindisi, nella misura di quote
 1/2 di proprietà ciascuno.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo scrivente CTU ha verificato ed accertato che le unità immobiliari componenti il Lotto 1 non ricadono su suolo demaniale.

Lo scrivente CTU ha verificato ed accertato che le unità immobiliari componenti il Lotto 1 non sono gravate da pesi od oneri di altro tipo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. [redacted], intestata a [redacted] per
 lavori di costruzione di fabbricato composto da piano terra e primo piano, previa demolizione di
 fabbricato esistente [redacted]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per l'immobile da accertamenti esperiti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Francavilla F.na



(BR), non si è rilevata l'esistenza del **Certificato di Agibilità**, relativamente agli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Francavilla F.na (BR) al fg [REDACTED]

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

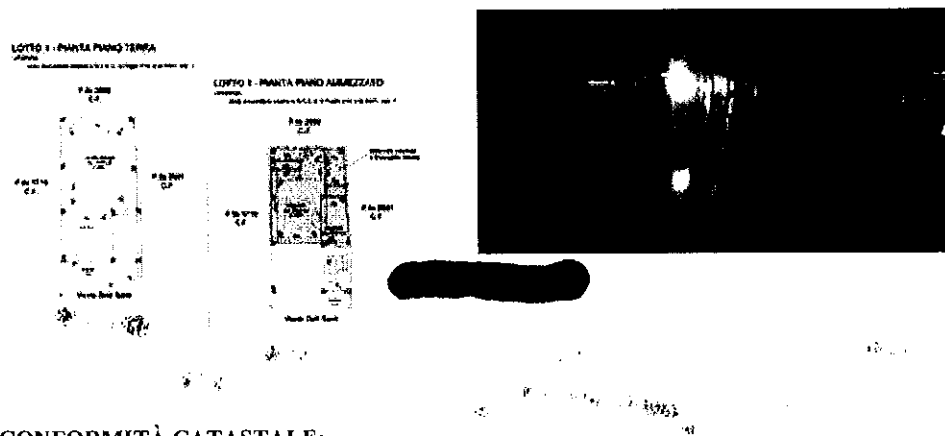
Sono state rilevate le seguenti difformità: Ad oggi l'immobile non è regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico, in quanto non rispondente a quanto previsto dal provvedimento autorizzativo [REDACTED]. In particolare si tratta dei seguenti abusi edilizi: - ~~realizzazione~~ di un nuovo locale ammezzato, ricavato attraverso la realizzazione di un soppalco con struttura portante intelaiata in acciaio e pavimentazione in legno autoportante, all'interno del locale garage, con altezza interna utile di 1,90 m.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per dette opere è possibile presentare un'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 s.m.i., previa redazione di pratica edilizia e calcolo statico della struttura portante in acciaio esistente. Successivamente al trasferimento dell'immobile sarà necessario a cura del nuovo proprietario procedere con la richiesta di sanatoria, con un costo stimato pari ad euro 5.200,00 inclusivo dei costi per la presentazione di idonea pratica edilizia all'ufficio tecnico comunale e sanzioni di cui al comma agli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo pratica edilizia, sanzioni ed oneri di costruzione: €4.000,00



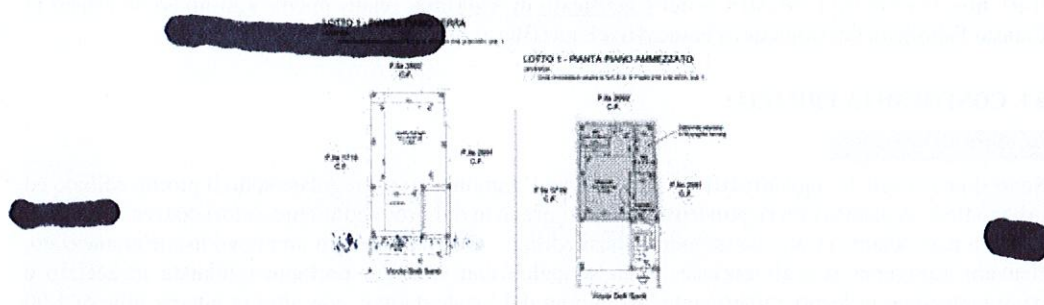
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità tra stato di fatto e planimetria catastale. Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione della pratica di aggiornamento catastale. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione della pratica di aggiornamento catastale: €1.200,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA VICOLO DELLI SANTI 9

APPARTAMENTO, AMEZZATO E LOCALE

GARAGE/DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRANCAVILLA FONTANA Vicolo delli Santi 9, della superficie commerciale di **0,73** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà **FRANCESCO**

Il lotto è formato da un fabbricato su due livelli, con al piano terra un garage ad uso deposito e rimessa auto, ed al primo piano abitazione con sovrastante terrazzo praticabile, caratteristica della zona e propria della tipologia del fabbricato unifamiliare su più livelli:

1) Unità immobiliare (Abitazione di tipo economico) sita in Francavilla F.na, Vicolo delli Santi n. 9 – Piano primo, censito in N.C.E.U. del

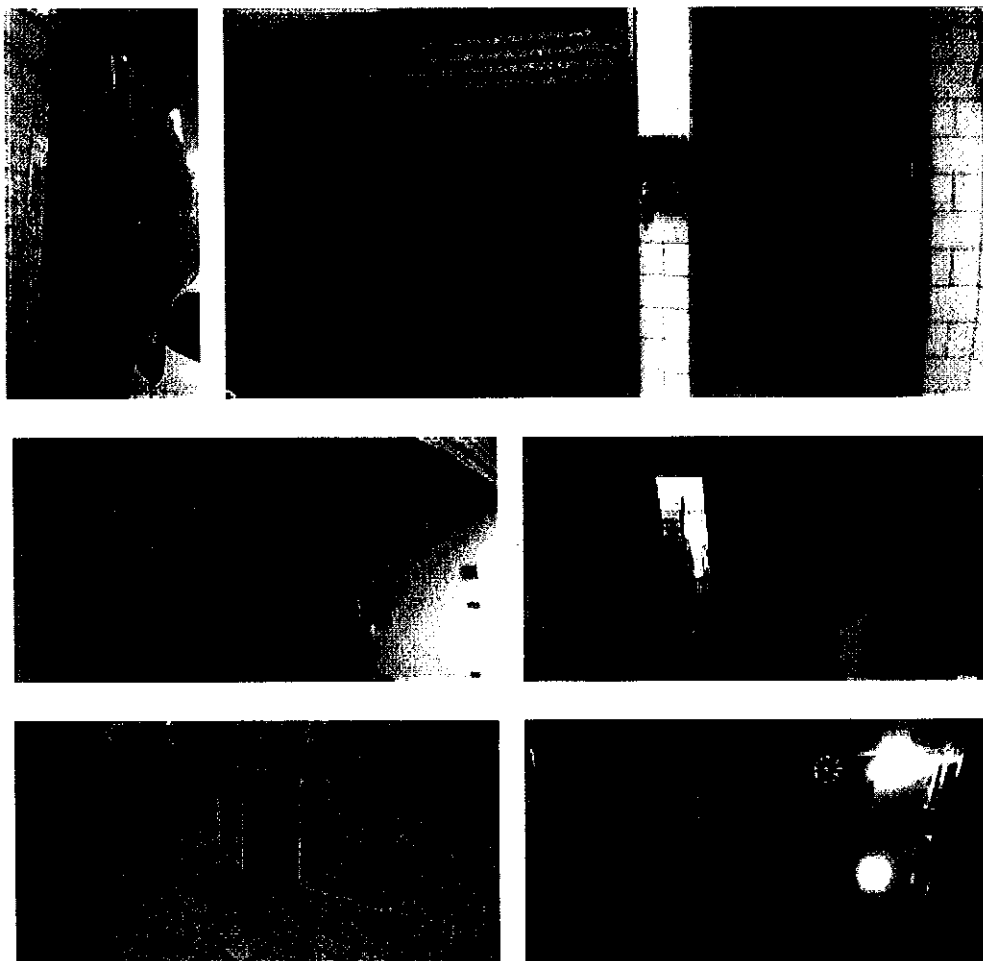
Comune di Francavilla F.na (BR) al foglio **113**, p.lla **633**, sub. **1**

Abitazione principale al piano primo, con terrazzo praticabile al secondo, con finiture di buon livello. L'abitazione è su un unico livello al piano primo ed è composta da 1 ingresso/soggiorno, 1 cucina, 1 bagno, 1 lavanderia, 2 camere da letto. All'abitazione si accede da Vicolo delli Santi n.9, attraverso una rampa di scale che funge anche da collegamento con il terrazzo praticabile soprastante.

2) Unità immobiliare (locale garage – rimesse - autorimesse) sita in Francavilla F.na, Vicolo delli Santi n.9 – Piano terra, censito in N.C.E.U. del Comune di Francavilla F.na (BR) al foglio **113**, p.lla **633**, sub. **1**

Locale garage adiacente e confinante con l'abitazione principale di cui al punto precedente, al quale si accede attraverso una serranda metallica da Vicolo delli Santi.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

buono ★★★★★★★★★★

servizi:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato attualmente suddiviso in due unità immobiliari, ha caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di tipo economico ed è dotato di una piccola area esterna ad uso esclusivo su Vicolo delli Santi a nord.

Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico necessario per la successiva **riproduzione planimetrica dello stato reale dei luoghi in CAD** (Allegato 12).

L'abitazione principale ed il locale garage sono stati costruiti su due livelli con struttura portante in cemento armato. Il fabbricato si sviluppa su due piani, al piano terra il locale garage con accesso indipendente, che successivamente è stato soppalcato per creare un locale impropriamente destinato ad abitazione. Al locale soppalcato si accede attraverso un'apertura ricavata all'interno della rampa di scale a servizio dell'abitazione principale al primo piano.

Al primo piano infatti si accede attraverso un portoncino in legno e rampa di scale, adiacente alla serranda del garage al piano terra. Dalla medesima rampa di scale è possibile raggiungere internamente un terrazzo praticabile al secondo piano.

Il solaio latero cementizio del fabbricato risulta essere rivestito con guaina impermeabilizzante e chianche di pietra leccese con giunti in cemento.

Il prospetto esterno del fabbricato che affaccia su Vicolo delli Santi è intonacato e presenta una piccola pensilina sul portoncino in legno.

Il fabbricato è arretrato su Vicolo delli Santi, rispetto agli edifici adiacenti di circa 1,25 m e pertanto dispone di un'area esterna ad uso esclusivo di circa 7,50 mq.

L'abitazione è dotata di infissi esterni in anticorodal con vetrocamera, con tapparelle plastificate. Internamente l'appartamento è dotato di infissi in legno tamburato di color ciliegio.

Il locale soggiorno e la cucina sono collegate tra loro a formare un'unica ampia stanza. Nella zona cucina è presente un camino a legna.

I pavimenti e le pareti di bagno e locale lavanderia al primo piano sono interamente rivestiti con mattoni e piastrelle ceramiche.

Dal soggiorno è possibile accedere direttamente alle camere da letto attraverso due porte in legno tamburato di colore ciliegio.

La camera da letto matrimoniale ha una finestra che affaccia su Vicolo delli Santi, mentre la cameretta con un posto letto ha una finestra che affaccia sul locale lavanderia che prende luce direttamente dal terrazzo.

L'unità immobiliare risulta essere servita da due pompe di calore per la climatizzazione estiva interna e da un impianto con radiatori in alluminio presenti in tutte le stanze collegati ad una caldaia a gas installata sul tetto.

L'immobile dispone inoltre di impianto televisivo ed antenna paraboloidale del tipo "mono-feed".

Dalla rampa di scale è possibile raggiungere oltre che il terrazzo anche un locale ammezzato, ricavato soppalcando il locale autorimessa al piano terra.

Il soppalco è stato realizzato in struttura portante reticolare formata da travi e pilastri in acciaio, con pavimento formato da pannelli in legno autoportanti.

Il locale soppalco è impropriamente destinato ad abitazione in quanto ha un'altezza interna di soli 1,90 metri. Con l'installazione di pareti di cartongesso e porte in legno tamburato di colore verde lo spazio è stato diviso in 1 ingresso/studio, 1 camera da letto, 1 bagno ed 1 ripostiglio.

Il locale soppalcato prende luce dal cortile retrostante il fabbricato a sud e da una finestra realizzata internamente al locale autorimessa.



Il locale autorimessa è destinato a parcheggio auto ed a deposito. Al suo interno sono presenti impianti a servizio dell'intero fabbricato, quali contatore del consumo idrico, autoclave e serbatoio con accumulo idrico.

Lo stato di manutenzione complessivo del LOTTO n.1 è buono.



CONSISTENZA:

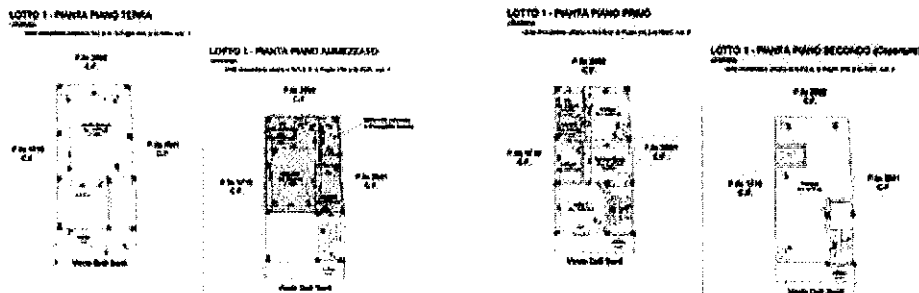
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale Garage - uso deposito con altezza inferiore a 2,40 m	46,11	x	35 %	=	16,14
Locale Garage - uso posto auto	16,51	x	50 %	=	8,26
Area di pertinenza di proprietà esclusiva	7,89	x	10 %	=	0,79
Ammezzato con altezza inferiore a 2,40 m	46,11	x	35 %	=	16,14
Abitazione al primo piano	69,84	x	100 %	=	69,84
Terrazzo fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50



Terrazzo oltre i 25 mq	34,41	x	10 %	=	3,44
Vano scala	7,76	x	100 %	=	7,76
Lavanderia	2,55	x	50 %	=	1,27
Totale:	256,18				131,14

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONE:**

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/06/2020

Fonte di informazione: Stimatrix City

Descrizione: Appartamento in condominio, posto al secondo piano con ascensore, composto da 5,5 (cinque virgola cinque) vani catastali ivi compresi gli accessori, oltre locale deposito al piano interrato di 16 mq, realizzata tra l'anno 1982 e l'anno 1984.

Indirizzo: Francavilla F.na (BR), Via Occhibianchi

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 927,84 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/05/2020

Fonte di informazione: Stimatrix City

Descrizione: Abitazione a primo piano con lastricato solare e volumi tecnici a secondo piano, della consistenza complessiva di sette vani e mezzo catastali, realizzata in data antecedente al 01.09.1967 e ampliata nel 1981.

Indirizzo: Francavilla Fontana (BR) alla via Giosuè Carducci n. 87/B

Superfici principali e secondarie: 159



Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 534,59 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/08/2020

Fonte di informazione: Stimatrix City

Descrizione: Appartamento in condominio, sito al piano primo della consistenza di quattro vani e mezzo catastali, realizzata tra l'anno 1974 e l'anno 1977.

Indirizzo: Francavilla F.na (BR), Via Parini n. 8

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 925,93 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per poter determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato si è ritenuto procedere applicando il **metodo del Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione (IVS)**.

Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Si tratta di una procedura tecnico scientifica che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il principio base su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile con le stesse caratteristiche

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La procedura di Market Comparison Approach può essere applicata a tutti gli immobili, a patto che si possa rilevare un numero sufficiente di transazioni immobiliari recenti. Due o tre rilevazioni di transazioni recenti sono ritenute sufficienti per un risultato accettabile in termini di valutazione immobiliare.

L'applicazione di questo tipo di processo tecnico comporta in primo luogo un aggiustamento dei prezzi di vendita degli immobili. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

Questo tipo di procedura si articola in diverse fasi:

- analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato
- rilevazione dei dati immobiliari completi
- scelta delle caratteristiche immobiliari
- compilazione della tabella dei dati
- analisi dei prezzi marginali



- redazione della tabella di valutazione
- sintesi valutativa e presentazione dei risultati

Le prime tre fasi sono riconducibili alla rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche, mentre le fasi restanti riguardano la redazione del rapporto di valutazione.

Per ottenere dati attendibili è stato necessario effettuare un'indagine accurata in merito alle compravendite immobiliari avvenute in date prossime a quella della presente valutazione per immobili analoghi. Inoltre è stato necessario definire 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 dei servizi disponibili.

A seguire si è proceduto con la comparazione dei valori di vendita di appartamenti recentemente compravenduti a poca distanza dall'immobile oggetto di valutazione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.000,00	85.000,00	75.000,00
Consistenza	131,14	97,00	159,00	81,00
Data [mesi]	0	7,00	9,00	5,00
Prezzo unitario	-	927,84	534,59	925,93
Bagno di servizio	2,00	1,00	2,00	1,00
Livello di Piano	1,00	2,00	1,00	1,00
Stato di manutenzione	8,00	7,00	7,00	7,00
Finiture	8,00	8,00	6,00	8,00
Accesso indipendente	2,00	0,00	1,00	0,00
Altri comodi	0,00	1,00	1,00	1,00
Ascensore	0,00	1,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	534,59	534,59	534,59
Bagno di servizio		1.200,00	1.200,00	1.200,00
Livello di Piano	5 %	4.500,00	4.250,00	3.750,00
Stato di				



manutenzione		15.000,00	15.000,00	15.000,00
Finiture		15.000,00	15.000,00	15.000,00
Accesso indipendente	5 %	4.500,00	4.250,00	3.750,00
Altri comodi		10.000,00	10.000,00	10.000,00
Ascensore	5 %	4.500,00	4.250,00	3.750,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	85.000,00	75.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	18.249,34	-14.895,31	26.802,80
Bagno di servizio	1.200,00	0,00	1.200,00
Livello di Piano	-4.500,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Finiture	0,00	30.000,00	0,00
Accesso indipendente	9.000,00	4.250,00	7.500,00
Altri comodi	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
Ascensore	-4.500,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	114.449,34	109.354,69	115.502,80

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **113.102,27**

Divergenza: 5,32% < 10%

Dall'esame dei valori di vendita comparativi, tutti recentemente compravenduti nella zona del caso in esame, si ottiene un valore di mercato unitario più basso rispetto a quanto reperito dall'Osservatorio per il Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, verosimilmente perché l'immobile è difficilmente accessibile per via di strade strette e carenti di servizi e parcheggi. Ad ogni modo non è da escludere un calo dei prezzi avvenuto nel I semestre 2020 per via del blocco delle attività produttive.

La vendibilità del bene è da considerarsi buona, considerando la zona vicina al centro, pur essendo necessaria la redazione di pratica edilizia e catastale per la messa a norma dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 131,14 x 862,47 = **113.102,27**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI	



CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHE' SUI VALORI CATASTALI E L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI, NONCHE' PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (15% del valore)	-16.965,34
---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 96.136,93

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 48.068,47

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per poter determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato si è ritenuto procedere applicando il metodo del Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono:

- **N. 3 COMPRAVENDITE IMMOBILIARI** (Allegato 14)

(immobili simili sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche)

COMPARATIVO 1

Tipo di fonte: Atto di compravendita

Data contratto: 25/06/2020

Fonte di informazione: Atto Notarile

Descrizione: appartamento in condominio, posto al secondo piano con ascensore, composto da 5,5 (cinque virgola cinque) vani catastali ivi compresi gli accessori, oltre locale deposito al piano interrato di 16 mq, realizzata tra l'anno 1982 e l'anno 1984.

Indirizzo: Francavilla F.na (BR), Via Occhibianchi

Superficie commerciale*: 97,08 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: € 90.000,00 pari a 927,07 euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo di fonte: Atto di compravendita

Data contratto: 08/05/2020

Fonte di informazione: Atto Notarile

Descrizione: Abitazione a primo piano con lastricato solare e volumi tecnici a secondo piano, della consistenza complessiva di sette vani e mezzo catastali, realizzata in data antecedente al 01.09.1967 e ampliata nel 1981.

Indirizzo: Francavilla Fontana (BR) alla via Giosuè Carducci n. 87/B

Superficie commerciale*: 159,00 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: € 85.000,00 pari a 534,59 euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo di fonte: Atto di compravendita

Data contratto: 21/08/2020

Fonte di informazione: Atto Notarile

Descrizione: Appartamento in condominio, sito al piano primo della consistenza di quattro vani e mezzo catastali, realizzata tra l'anno 1974 e l'anno 1977.

Indirizzo: Francavilla F.na (BR), Via Parini n. 8



Superficie commerciale*: 81,42 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: € 75.000,00 pari a 921,15 euro/mq

*Superfici commerciali determinate sulla base delle planimetrie catastali quotate allegate agli Atti notarili.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Stimatrix City

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,				
	amezzato e	131,14	0,00	96.136,93	48.068,47
	locale				
	garage/deposito				
				96.136,93 €	48.068,47 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura in quanto trattasi di fabbricato non comodamente divisibile visto e considerata la maggiore appetibilità del fabbricato nella sua interezza e che le unità immobiliari non sono autonome ma intrinsecamente dipendenti tra loro (allacci idrici, scarico, autoclave, ecc.).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 42.868,47

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: € 598,00



Riduzione per arrotondamento:	€. 20,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.250,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2020

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Abitazione e Magazzino** a FRANCAVILLA FONTANA Contrada Carlo di Noi Inferiore snc, della superficie commerciale di **277,50** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà **CHIARA FAGO**. Fabbricato su due livelli in struttura portante intelaiata in cemento armato, con lastrico solare accessibile a mezzo di una rampa di scale interna che collega il magazzino al piano terra con l'abitazione al primo piano ed il terrazzo al secondo piano.

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 279 (catasto terreni), superficie 0, intestato a **CHIARA FAGO**
- foglio 73 particella 167 sub 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, intestato a **CHIARA FAGO**
- foglio 73 particella 167 sub 5 (catasto fabbricati), consistenza 0, intestato a **CHIARA FAGO**
- foglio 73 particella 281 (catasto terreni), superficie 0, intestato a **CHIARA FAGO**
- foglio 73 particella 280 (catasto terreni), superficie 0, intestato a **CHIARA FAGO**

B **capannone industriale** a FRANCAVILLA FONTANA Contrada Carlo di Noi Inferiore snc, della superficie commerciale di **382,35** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà **CHIARA FAGO**. Capannone industriale, destinato ad attività commerciale e deposito, realizzato con struttura portante intelaiata con pilastri e fondazione continua e/o in plinti in cemento armato, solaio prefabbricato cementizio di spessore cm 35 con soprastante guaina bituminosa impermeabile di mm 4.

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 282 sub 7 (catasto fabbricati), consistenza 0, intestato a **CHIARA FAGO**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	659,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.832,22
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.200,00
Data della valutazione:	21/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Società **BUILDING Srl** con contratto di affitto, stipulato il **19/07/2006**, con scadenza il **19/07/2021**, registrato il **31/07/2006** a Brindisi (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Gli immobili componenti il Lotto sono stati tutti concessi in "comodato d'uso gratuito" a mezzo di



“scrittura privata del 19.07.2006, registrata il 31.07.2006, rinnovata di anno in anno per assenza di richiesta di restituzione” (Allegato 22).

Gli immobili risultano ad oggi legalmente occupati dalla Società BUILDING S.r.l. con sede in Francavilla F.na (BR).

Pertanto il CTU procede in primo luogo, alla quantificazione del “canone di locazione di mercato dell'immobile” per comparazione con immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile pignorato.

Per la determinazione dei valori di locazione si è proceduto con la consultazione della Banca dati OMI, inserendo quali requisiti della ricerca, la zona e la tipologia di immobile (Allegato 21).

In secondo luogo, si è proceduto all'indicazione dell'ammontare dell'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.

Considerato che i beni si trovano in zona agricola e sono privi di allaccio ai servizi di acqua e fogna, si prende come riferimento il valore minimo pari ad euro/mese 780,49 per l'abitazione, magazzino e terreno di per [redacted] euro/mese 471,59 per il magazzino ed il terreno [redacted] totale [redacted] euro/mese 1252,08.

Quindi oltre si decurta del 15% per i motivi suddetti [redacted] (potta) e pertanto si [redacted] una indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante pari ad euro/mese 1252,08 – 15% [redacted] 2,08 – euro 187,81 = euro/mese 1064,27 [redacted] mese 1050,00 (diecimila e cinquecentoquaranta/00).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lo scrivente ha verificato ed accertato che le unità immobiliari componenti il Lotto 2 non ricadono su suolo demaniale.

Lo scrivente CTU ha verificato ed accertato che le unità immobiliari componenti il Lotto 2 non sono gravate da pesi od oneri di altro tipo.

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:

Scrittura privata di Comodato d'uso gratuito del 17.07.2006, di durata decennale e rinnovo di anno in anno, salvo richiesta di rilascio da presentare 30 giorni prima della scadenza 19.07.2021, a favore di Società BUILDING Srl, contro FAGO CHIARA

Vincoli sottoposti a regime di tutela P.P.T.R. approvato con Delibera Giunta Regionale n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicato su BURP n. 40 del 23.03.2015, come indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 05.10.2020 (Allegato 22)

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



4.2.1. Iscrizione

ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT S.P.A. contro FAGO CHIARA
 Registro generale n. 18355; Registro particolare n. 2097 Presentazione n. 3 del 28/10/2016

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di SIENA MORTGAGES 10.07.SRL, contro FAGO CHIARA
 Registro generale n. 1062; Registro particolare n. 913 Presentazione n. 2 del 23/01/2020

4.2.3. Altre ipoteche: Nessuna.

4.2.4. Altre ipoteche di tipo: 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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente CTU ha verificato ed accertato che le unità immobiliari componenti il Lotto 2 non fanno parte di un immobile condominiale e pertanto non vi sono spese di gestione insolte o annue da pagare. Inoltre è stato verificato ed accertato che non vi sono procedimenti in corso relativi ai cespiti pignorati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni risultano essere in comproprietà in regime di separazione dei beni, come si evince da "certificato estratto di matrimonio (Allegato 5)" della debitrice eseguita, giusto atto del 16.11.2005 a rogito del Notaio Dr. Aldo PREITE del distretto notarile di Brindisi, per la quota di 1/4 della proprietà.

In allegato si riporta in via integrale copia conforme all'originale dell'Atto di acquisto dei beni componenti il LOTTO n. 2 in favore del soggetto eseguito (Allegato 20).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

ASELLA Carmelo nato a FRANCAVILLA FONTANA il 29/08/1965 per la quota di 1/4, in forza di Compravendita.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/1997 Voltura in atti del 11/10/1999 Repertorio n. 17241
 Rogante: RAIOLA VINCENZO Sede: FRANCAVILLA FONTANA, Registrazione:
 COMPRAVENDITA (n. 8664/1/1998)

CERVELLERA Francesco nato a FRANCAVILLA FONTANA il 19/08/1965 per la quota di 1/4, in forza di Compravendita.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/1997 Voltura in atti del 11/10/1999 Repertorio n. 17241
 Rogante: RAIOLA VINCENZO Sede: FRANCAVILLA FONTANA, Registrazione:
 COMPRAVENDITA (n. 8664/1/1998)

FAGO Chiara nata a FRANCAVILLA FONTANA il 20/07/1972 per la quota di 1/4, in forza di Compravendita.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/1997 Voltura in atti del 11/10/1999 Repertorio n. 17241
 Rogante: RAIOLA VINCENZO Sede: FRANCAVILLA FONTANA, Registrazione:
 COMPRAVENDITA (n. 8664/1/1998)

BUILDING S.R.L. A SOCIO UNICO con sede in FRANCAVILLA FONTANA per la quota di 1/4, in



forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 16443.1/2019) (dal 28/06/2019).
 DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/06/2019 Trasmissione in atti dal 15/11/2019
 Repertorio n. 104 Rogante: TRIBUNALE DI BRINDISI Sede: BRINDISI Registrazione: Sede:
 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 16443.1/2019)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DONVITO Alessandra nata a FRANCAVILLA FONTANA il 05/10/1974 per la quota di 1/4, in forza
 di Compravendita (dal 06/10/1997 fino al 28/06/2019).
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/1997 Voltura in atti dal 11/10/1999 Repertorio n. 17241
 Rogante: RAIOLA VINCENZO Sede: FRANCAVILLA FONTANA, Registrazione:
 COMPRAVENDITA (n. 8664.1/1998) DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/06/2019
 Trasmissione in atti dal 15/11/2019 Repertorio n. 104 Rogante: TRIBUNALE DI BRINDISI Sede:
 BRINDISI, Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 16443.1/2019)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I lavori di cui al PdC n. 305 del 22.09.2008 sono stati eseguiti solo nella parte relativa alla modifica di
 prospetto, realizzazione scala di collegamento e veranda con relativo terrazzo. Sono state eseguite
 modifiche degli spazi interni solo al piano terra con l'eliminazione del bagno e dell'antibagno di cui
 alla DIA del 11.11.2005.

Dalla suddetta concessione edilizia si evince che l'immobile è stato realizzato negli anni '80 e
 successivamente ristrutturato nel 2008.

I lavori di cui alla DIA del 03.11.2009 sono stati eseguiti solo per quanto riguarda la chiusura di una
 delle due porte del locale interno al capannone e destinato impropriamente ad uso commerciale. **Non
 sono state eseguiti il bagno, l'antibagno e l'allaccio alla fossa del "tipo Imhoff".** La DIA del
 03.11.2009 inoltre riporta uno stato di fatto difforme da quanto sanato con Titoli edilizi abilitativi in
 sanatoria nn. 191 e 192 del 06.04.2006. In modo particolare **non si rilevano le tramezzature riportate
 nelle pratiche edilizie autorizzate con titoli abilitativi n. 191 e 192 del 2006** (Allegato 22), oltre che
 nell'elaborato planimetrico depositato nel NCEU per via della originaria divisione in più unità
 immobiliari (foglio 73, p.lla 282, ex subb. 1,2,3,4) (Allegato 16).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sanatoria opere edilizie abusive N. 126/1990 intestata a DE MARCO DOMENICO, per lavori di
 opere eseguite in assenza di concessione edilizia composta da fabbricato a piano terra e primo piano,
 con destinazione deposito-garage al piano terra ed abitazione al primo piano, rilasciata il 05/10/1990

Dichiarazione di Inizio Attività edilizia N. DIA 11/11/2005 intestata a FAGO CHIARA, per lavori di
 ristrutturazione interna consistenti nella realizzazione di un servizio igienico con annesso antibagno,
 oltre a costruzione di strada di accesso e di piazzale perimetrale la casa per la manovra di mezzi
 industriali, presentata il 11/11/2005

Permesso di Costruire N. 305/2008, intestata a CASELLA CARMELO, per lavori di variazione
 distribuzione interna, cambio di destinazione d'uso, modifica prospetto e costruzione veranda
 rilasciata il 22/09/2008

Concessione edilizia in sanatoria N. 137/1994, intestata a DE MARCO DOMENICO, per lavori di
 realizzazione di una veranda adiacente a fabbricato condonato esistente, rilasciata il 02/05/1994

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 191/2006, intestata a CASELLA CARMELO, per lavori di
 costruzione di un capannone destinato ad attività commerciale e deposito, rilasciata il 06/04/2006

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 192/2006, intestata a CERVELLERA FRANCESCO, per lavori



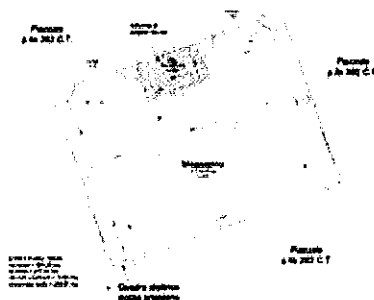
all'Unità immobiliare censita in NCT al [redacted] realizzazione di un pozzo artesiano, per l'approvvigionamento idrico, privo di autorizzazione all'emungimento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante. Per detto opere è possibile presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001 s.m.i., previa redazione di pratica edilizia. Mentre in riferimento al pozzo artesiano è necessario richiedere autorizzazione per l'installazione e l'utilizzazione di [redacted] all'Ufficio Tutela Acque/approvvigionamento idrico della Provincia di Brindisi.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione della pratica edilizia, sanzioni ed oneri di costruzione ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001: € 3.000,00
- Redazione pratica di richiesta di autorizzazione all'approvvigionamento idrico: € 1.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Dal confronto tra planimetrie catastali e stato di fatto non si sono rilevate difformità.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Lo scrivente CTU ha proceduto all'acquisizione, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Francavilla F.na (BR), di Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 22), in riferimento ai terreni sul quale sono stati costruiti gli immobili pignorati oltre che ai terreni di pertinenza, e precisamente censiti in Catasto Terreni del Comune di Francavilla F.na (BR) al [redacted] 283.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: [redacted]

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA CONTRADA CARLO DI NOI INFERIORE SNC

ABITAZIONE E MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A [redacted]

Abitazione e Magazzino a FRANCAVILLA FONTANA Contrada Carlo di Noi
superficie commerciale di 277,50 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [redacted]

di costruzione di fabbricato composto da [redacted] piano, previa demolizione di fabbricato esistente, rilasciata il 06/04/2006

Dichiarazione di Inizio Attività edilizia N. [redacted], intestata a [redacted], per lavori di costruzione di un impianto fotovoltaico della potenza totale di 9,9 KW, presentata il 11/04/2008

Dichiarazione di Inizio Attività edilizia N. [redacted], intestata a [redacted], per lavori di modifica delle tramezzature interne finalizzato alla realizzazione di un bagno e di un antibagno, con allaccio ad impianto fognario del "tipo Imhoff" ed areazione forzata., presentata il 03/11/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per gli immobili di cui al LOTTO 2 da accertamenti esperiti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Francavilla F.na (BR), non si è rilevata l'esistenza del Certificato di Agibilità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ad oggi l'Unità immobiliare censita in NCEU al foglio [redacted] (magazzino a piano terra), non è regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico, in quanto è stato realizzato un vano ripostiglio ed un cortile pavimentato recintato con muro di blocchi di tufo dell'altezza di 1,95 m circa a sud del fabbricato al piano terra. Inoltre nell'ambito del terreno censito in NCT al foglio [redacted] sono stati realizzati muretti di contenimento in blocchi di tufo intonacati, con sovrastante cordolo in cemento di altezza 0,60 m circa, oltre ad un piazzale pavimentato in battuto di cemento di circa 180 mq.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per l'eliminazione delle riscontrate difformità edilizie ed urbanistiche è necessario richiedere un "Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001".

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione della pratica edilizia, sanzioni ed oneri di costruzione: € 3.000,00

[redacted]



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non rispondente a quanto previsto dai titoli edilizi abilitativi [redacted] - In riferimento all'Unità immobiliare censita in NCEU al [redacted] (magazzino a piano terra), fusione di due unità immobiliari distinte con cambio d'uso e [redacted] degli spazi con eliminazione di muri di tamponamento; - In riferimento



Fabbricato su due livelli in struttura portante intelaiata in cemento armato, con lastrico solare accessibile a mezzo di una rampa di scale interna che collega il magazzino al piano terra con l'abitazione al primo piano ed il terrazzo al secondo piano.

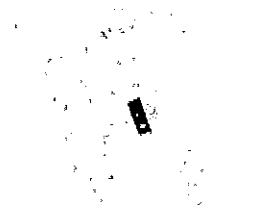
Identificazione catastale:

- [redacted] (catasto terreni), superficie 0, intestato a [redacted]
- [redacted] (catasto fabbricati), consistenza 0, intestato a [redacted]
- [redacted] (catasto fabbricati), consistenza 0, intestato a [redacted]
- [redacted] (catasto terreni), superficie 0, intestato a [redacted]
- [redacted] (catasto terreni), superficie 0, intestato a [redacted]



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 locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

mediocre ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

servizi:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato al piano terra dispone di un cortile pavimentato, sul lato sud-ovest e di una grande veranda coperta con facciate realizzate ad archi e cemento a faccia vista. Il pavimento esterno della veranda è in battuto di cemento rialzato rispetto all'intorno di circa 10-15 cm.

E' quasi totalmente privo di infissi esterni al piano terra (unità immobiliare censita come magazzino) ed in sostituzione sono presenti tamponature temporanee.

Per accedere all'abitazione al piano primo è necessario passare attraverso il magazzino al piano terra. Quest'ultimo dispone di due porte di accesso, a nord e ad est.

Anche all'interno il magazzino risulta incompleto, privo di infissi interni, con pavimento in battuto di cemento, intonaci infiniti nel locale ripostiglio.

Sul lato ovest è possibile accedere all'abitazione al primo piano attraverso una rampa di scale coperta, priva di idonea ringhiera, in battuto di cemento e pertanto priva di necessario rivestimento.

Dalla rampa di scale, dotata di infissi in anticorodal color legni, si accede all'abitazione al primo piano attraverso una porta in legno tamburato di color noce.

All'interno l'abitazione è completamente rifinita ed arredata, completa di infissi interni ed esterni. Composta da 1 ingresso, 1 disimpegno, 1 cucina, 2 camere da letto, 1 ripostiglio, 2 bagni, oltre terrazzo sovrastante la veranda al piano terra.

La cucina è dotata di camino a legna, boiler per riscaldamento dell'acqua calda sanitaria e pompa di calore elettrico per il raffrescamento estivo ed il riscaldamento invernale.

Dalla cucina è possibile accedere attraverso una porta finestra in legno e vetro ad un grande terrazzo esterno, sovrastante la veranda al piano terra.

La veranda è perimetrata da muri in cemento armato a faccia vista e pavimentata con mattoncini in gres porcellanato di colore ocra.

Attraverso il disimpegno è possibile raggiungere le camere da letto ed i bagni.

La veranda è perimetrata da muri in cemento armato a faccia vista e pavimentata con mattoncini in gres porcellanato di colore ocra.

Attraverso il disimpegno è possibile raggiungere le camere da letto ed i bagni.

Proseguendo nel disimpegno si raggiunge il bagno ed un angolo destinato a ripostiglio e lavanderia.

Il bagno è dotato di lavabo, box doccia, water, bidè e boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

Adiacente al bagno è presente l'altra camera da letto, più piccola ma anch'essa dotata di pompa di calore.

Gli infissi esterni dell'abitazione sono misti, in anticorodal e legno, con tapparelle plastificate all'esterno.

Proseguendo nell'altra direzione del disimpegno invece è possibile raggiungere una ulteriore rampa di scale che consente di accedere al lastrico solare sovrastante.



Il terrazzo è perimetrato da un muretto alto circa 70 cm e pavimentato con chianche di pietra leccese "tipo corigliano" con giunti in cemento, soprastanti guaina impermeabilizzante.

Il torrino scale invece è a falda, inclinato verso ovest e rivestito di tegole in cotto "tipo portoghese".

Il fabbricato dispone di terreni di pertinenza destinati a cortili, marciapiedi, strade di accesso e giardino di pertinenza. In particolare, oltre la veranda a nord, una strada asfaltata divide il fabbricato da un terreno adibito a giardino pertinenziale con retrostante piazzale per il deposito di merci.

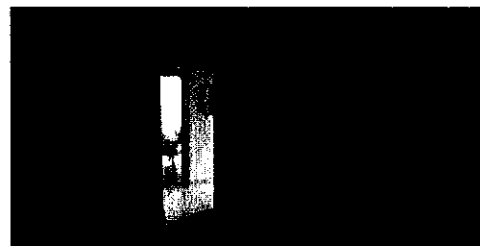
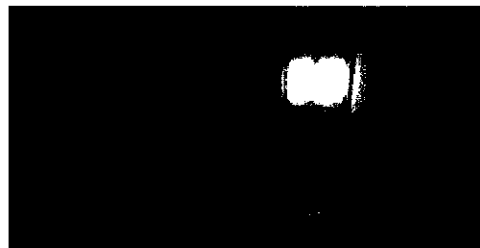
Sul lato sud est, in prossimità della veranda è presente un piccolo forno a legna, regolarmente accatastato.

Sempre a sud, sul retro del ripostiglio del magazzino, è presente una cisterna per l'approvvigionamento idrico.

Sul lato sud e sud-ovest è stato realizzato un muro di divisione ed un cortile pavimentato.

Ad ovest inoltre un'aiuola divide il fabbricato dalla strada di accesso pavimentata con mattoni di cemento autobloccanti a giunto aperto.

Quando si è proceduto al frazionamento del terreno ed all'accatastamento del fabbricato censito in NCEU [REDACTED] sono state costituite due particelle, censite nel NCT del Comune di Francavilla F.na al [REDACTED] classificate come "Area di enti urbani e promiscui", che non avendo intestati non possono essere pignorate, volturate/trasferite di proprietà pur costituendo di fatto pertinenza esclusiva delle unità immobiliari.



CONSISTENZA:

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



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione al primo piano	98,07	x	100 %	=	98,07
Vano Scala	11,74	x	100 %	=	11,74
Terrazzo fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazzo oltre i 25 mq	46,98	x	10 %	=	4,70
Lastrico solare fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
Lastrico solare oltre i 25 mq	72,92	x	10 %	=	7,29
Magazzino al piano terra	98,50	x	50 %	=	49,25
Ripostiglio	10,43	x	50 %	=	5,22
Veranda coperta	71,32	x	50 %	=	35,66
Terreno di pertinenza fino a 180,25 mq	180,25	x	10 %	=	18,02
Terreno di pertinenza oltre i 180,25 mq	1.627,48	x	2 %	=	32,55
Totale:	2.267,69				277,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/12/2018

Fonte di informazione: Stimatrix City

Descrizione: fabbricato a piano terra composto da cinque vani e mezzo catastali, con accesso esclusivo dalla strada di ponente, realizzato nel 1985; oltre terreno ficheto di are 59,10



Indirizzo: Francavilla F.na (BR), C.da Cadetto Inferiore

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 535,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: Stimatrix City

Descrizione: Abitazione a piano terra della consistenza di quattro vani catastali con pertinenziale terreno circostante di metri quadrati trecentocinquantanove (mq. 359) ivi compresa la superficie impegnata dal fabbricato, realizzata nel 1977-78.

Indirizzo: Francavilla Fontana (BR) alla C.da Consolazione, Via Alberto Dalla Chiesa

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.500,00 pari a 781,55 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/07/2019

Fonte di informazione: Stimatrix City

Descrizione: Abitazione al piano terra, della consistenza catastale di 5,5 (cinque virgola cinque) vani, realizzata nel 1973 e nell'anno 1993

Indirizzo: Francavilla F.na (BR), C.da San Lorenzo snc

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 781,25 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere dati attendibili è stato necessario effettuare un'indagine accurata in merito alle compravendite immobiliari avvenute in date prossime a quella della presente valutazione per immobili analoghi. Inoltre è stato necessario prendere come riferimento immobili da zone vicine in quanto nei precedenti 24 mesi non ci sono state compravendite per immobili simili vicini.

In modo particolare si è fatto riferimento ad immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche sufficientemente analoghe.

Sono stati attentamente valutati i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, per la zona d'interesse.

A seguire si è proceduto con la comparazione dei valori di vendita di unità immobiliari della stessa categoria catastale, recentemente compravenduti nella stessa zona censuaria di quello oggetto di valutazione. In particolare per la stima del valore attuale sono stati tenuti conto dell'ubicazione degli immobili nel contesto urbano e la presenza dei servizi disponibili.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	60.000,00	80.500,00	100.000,00



Consistenza	277,50	112,00	103,00	128,00
Data [mesi]	0	26,00	26,00	18,00
Prezzo unitario	-	535,71	781,55	781,25
Bagno di servizio	2,00	1,00	1,00	1,00
Livello di Piano	1,00	0,00	0,00	0,00
Stato di Manutenzione	7,00	6,00	7,00	7,00
Finiture	6,00	6,00	7,00	7,00
Terreno di pertinenza	2,00	3,00	1,00	2,00
Accesso indipendente	0,00	1,00	1,00	1,00
Altri comodi	0,00	1,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	535,71	535,71	535,71
Bagno di servizio		2.800,00	2.800,00	2.800,00
Livello di Piano	5 %	3.000,00	4.025,00	5.000,00
Stato di Manutenzione		15.000,00	15.000,00	15.000,00
Finiture		15.000,00	15.000,00	15.000,00
Terreno di pertinenza	5 %	3.000,00	4.025,00	5.000,00
Accesso indipendente	5 %	3.000,00	4.025,00	5.000,00
Altri comodi		10.000,00	10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	60.000,00	80.500,00	100.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	88.660,50	93.481,93	80.089,07
Bagno di servizio	2.800,00	2.800,00	2.800,00
Livello di Piano	3.000,00	4.025,00	5.000,00
Stato di			



Manutenzione	15.000,00	0,00	0,00
Finiture	0,00	-15.000,00	-15.000,00
Terreno di pertinenza	-3.000,00	4.025,00	0,00
Accesso indipendente	-3.000,00	-4.025,00	-5.000,00
Altri comodi	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
Prezzo corretto	153.460,50	155.806,93	157.889,07

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **155.718,83**

Divergenza: 2,80% < 10%

Dall'esame dei valori di vendita comparativi, tutti recentemente compravenduti nella zona del caso in esame, si ottiene un valore di mercato unitario in linea rispetto a quanto reperito dall'Osservatorio per il Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, in quanto l'immobile pur essendo ubicato in zona scarsamente urbanizzata comunque è in uno stato di manutenzione buono.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 277,50 x 561,15 = **155.718,83**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 155.718,83**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.929,71**

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA CONTRADA CARLO DI NOI INFERIORE SNC

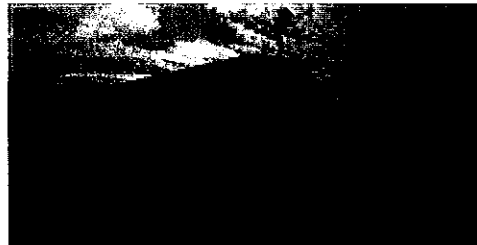
CAPANNONE INDUSTRIALE

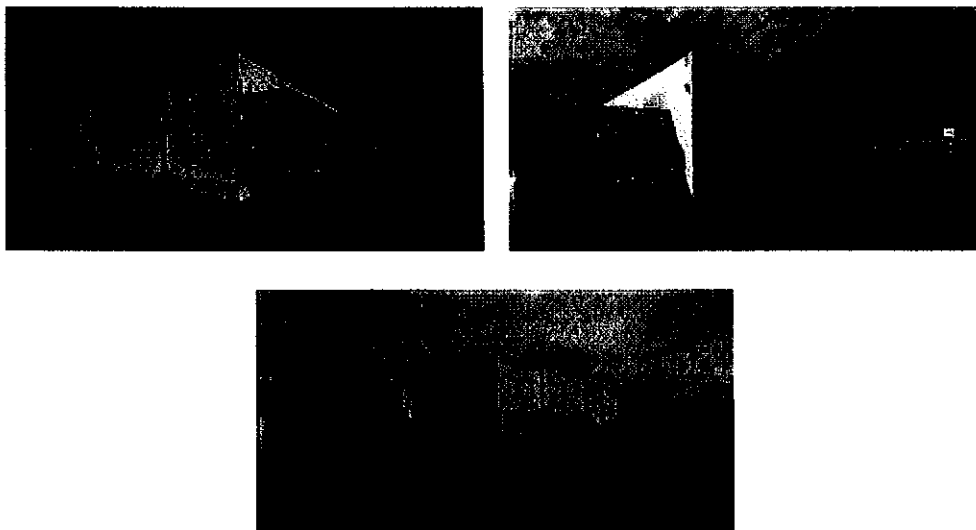
DI CUI AL PUNTO B

capannone industriale a FRANCAVILLA FONTANA Contrada Carlo di Noi Inferiore snc, della superficie commerciale di 382,35 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED] Capannone industriale, destinato ad attività commerciale e deposito, realizzato con struttura portante intelaiata con pilastri e fondazione continua e/o in plinti in cemento armato, solaio prefabbricato cementizio di spessore cm 35 con soprastante guaina bituminosa impermeabile di mm 4.

Identificazione catastale:

- [REDACTED] (costruito fabbricati), consistenza 0, intestato a [REDACTED]





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 locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramica:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nel medio-alto ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nel medio-alto ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il capannone è rivestito con pannelli di cemento prefabbricato e gettato in loco, successivamente tinteggiato con quarzo di colore bianco.

Al capannone si accede attraverso due grandi porte in ferro zincato e verniciato con ante apribili verso l'interno. Ad est e ad ovest del capannone ci sono due finestre con infissi ed inferiate metalliche zincate e verniciate.

All'interno l'immobile risulta essere pavimentato in battuto di cemento di tipo industriale e le pareti ed il soffitto sono in cemento a faccia vista allo stato rustico.

Sul lato nord è presente un locale ripostiglio con pareti in blocchi di cemento e solaio latero-



cementizio dell'altezza interna utile di metri 2,05.

Il magazzino attualmente è utilizzato come deposito di attrezzature agricole e materiali per l'edilizia, mentre sul tetto del capannone è installato un impianto fotovoltaico di potenza totale pari a 9,9 KW, di cui alla DIA del 11.04.2008 (Allegato 22), della Società BUILDING Srl, giusta "convenzione tariffe fotovoltaico del 02.03.2009" (Allegato 22). La convenzione è attiva dal 22.10.2008 e scadrà il 21.10.2028 e prevede un incentivo di 0,42 €/Kwh di energia prodotta.

All'interno del magazzino è presente l'inverter ed il quadro elettrico dell'impianto.

L'impianto elettrico del magazzino è conforme alle normative vigenti. Non è presente allaccio idrico e fognario.

A seguito di accatastamento del fabbricato censito in NCEU al foglio [redacted] è stata costituita la particella, censita nel NCT del Comune di Francavilla F.na al [redacted] classificata come "Area di enti urbani e promiscui", che avendo perso gli intestati non può essere pignorata, volturata/trasferita di proprietà pur costituendo di fatto pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

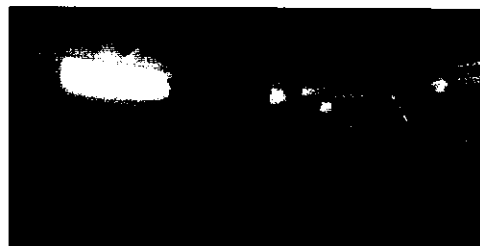
Si tratta in particolare di piazzale di pertinenza pavimentato con blocchi di cemento autobloccante e giunti aperti, adibito a spazio di manovra e deposito.

Inoltre i terreni sono dotati di impianto di illuminazione notturna, impianto di allarme e videosorveglianza centralizzato a servizio anche di proprietà di terzi, con centralina installata nel locale magazzino.

Sul retro dell'immobile magazzino, censito al NCEU del Comune di Francavilla F.na al foglio [redacted] è presente un quadro elettrico a servizio di pozzo artesiano non autorizzato all'emungimento che risulta, da rilevazione metrica effettuata in loco e da sovrapposizione tra mappa catastale ed ortofoto, realizzato su terreno pertinenziale censito in NCT del Comune di Francavilla F.na al foglio [redacted] non come dichiarato dalla debitrice su proprietà di terzi.

Il pozzo artesiano, da quanto dichiarato dalla debitrice eseguita, rifornisce di acqua la cisterna dell'immobile pignorato e descritto ai punti 1 e 2, censito nel NCEU del Comune di Francavilla F.na, al [redacted] attraverso condutture passanti sotto la pavimentazione, oltre che proprietà di terzi estranei alla procedura esecutiva.

Lo stato di manutenzione complessivo è discreto/buono.



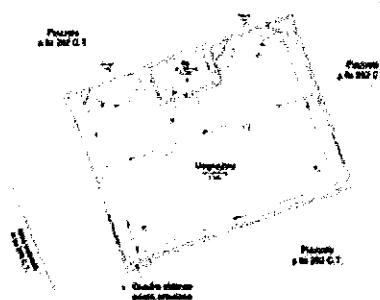


CONSISTE

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
Magazzino	280,45	x	100 %	=	280,45
Ripostiglio	18,80	x	50 %	=	9,40
Terrapi di pertinenza	925,00	x	10 %	=	92,50
Totale:	1.224,25				382



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/04/2019

Fonte di informazione: Stimatix City

Descrizione: locale ad uso deposito/garage al piano terra, privo di intonaci, pavimentazione ed impianti idrico ed elettrico, realizzato nel 2003/2004.

Indirizzo: Francavilla F.na (BR), C.da Mozzone



Superfici principali e secondarie: 260

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 269,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 02/10/2020

Fonte di informazione: Scheda di Calcolo Costo di Costruzione - CRESME CINEAS

Descrizione: Capannone industriale con struttura portante e tamponature prefabbricate, nuovo 2020;

Indirizzo: Francavilla Fontana (BR)

Superfici principali e secondarie: 291

Superfici accessorie:

Prezzo: 158.505,00 pari a 544,69 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere dati attendibili è stato necessario effettuare un'indagine accurata in merito alle compravendite immobiliari avvenute in date prossime a quella della presente valutazione per immobili analoghi. Pur avendo proceduto ad un'accurata ricerca è stato possibile trovare solo un immobile analogo per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, rispetto al bene oggetto di stima. Pertanto si è proceduto ad effettuare una stima integrata con la procedura del "Reproduction Cost" ovvero la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile, sulla base delle caratteristiche dimensionali e tipologiche dell'immobile. Sono stati attentamente valutati i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, per la zona ove sono presenti questo particolare tipo di immobile "Suburbana [REDACTED] ZONA INDUSTRIALE".

A seguire si è proceduto con la comparazione dei valori ricavati mediante ricerca di mercato e calcolo del costo di ricostruzione, omogeneizzando gli stessi in riferimento alle caratteristiche specifiche del cespite pignorato come di seguito.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	158.505,00	70.000,00
Consistenza	382,35	291,00	260,00
Data [mesi]	0	4,00	21,00
Prezzo unitario	-	544,69	269,23
Stato di manutenzione	8,00	8,00	6,00
Finiture	7,00	8,00	5,00
Ubicazione	1,00	2,00	1,00
Accesso indipendente	0,00	1,00	1,00
Altri comodi	1,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00



Prezzo unitario	prezzo medio minimo	269,23	269,23
Stato di manutenzione		15.000,00	15.000,00
Finiture		15.000,00	15.000,00
Ubicazione	5 %	7.925,25	3.500,00
Accesso indipendente	5 %	7.925,25	3.500,00
Altri comodi		10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	158.505,00	70.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	24.594,23	32.940,38
Stato di manutenzione	0,00	30.000,00
Finiture	-15.000,00	30.000,00
Ubicazione	-7.925,25	0,00
Accesso indipendente	-7.925,25	-3.500,00
Altri comodi	10.000,00	10.000,00
Prezzo corretto	162.248,73	169.440,38

Valore corpo (media dei prezzi corretti) **165.844,56**

Divergenza: 4,24% < 10%

Dall'esame dei valori di vendita comparativi, tutti recentemente compravenduti nella zona del caso in esame, si ottiene un valore di mercato unitario in linea rispetto a quanto reperito dall'Osservatorio per il Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, in quanto l'immobile pur essendo ubicato in zona scarsamente urbanizzata comunque è in uno stato di manutenzione buono con finiture di discreto livello.

La vendibilità del bene è da considerarsi buona, considerando la zona vicina al centro abitato, pur essendo necessarie autorizzazioni e sanatorie per la messa a norma dei cespiti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 382,35 x 433,75 = **165.844,56**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 165.844,56

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.461,14

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per poter determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato si è ritenuto procedere applicando in maniera integrata due metodi: il **metodo del Market Comparison Approach (MCA)** ed il **metodo del Reproduction Cost (ReC)** ovvero il costo di ricostruzione - **Standard Internazionali di Valutazione (IVS)**.

Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono:



- N. 3 COMPRAVENDITE IMMOBILIARI (Allegato 21)

(immobili simili sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche)

COMPARATIVO 1

Tipo di fonte: Atto di compravendita

Data contratto: 17/12/2018

Fonte di informazione: Atto Notarile

Descrizione: fabbricato a piano terra composto da cinque vani e mezzo catastali, con accesso esclusivo dalla strada di ponente, realizzato nel 1985; oltre terreno ficheto di are 59,10.

Indirizzo: Francavilla F.na (BR), C.da Cadetto Inferiore

Superficie commerciale*: 111,90 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: € 60.000,00 pari a 536,19 euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo di fonte: Atto di compravendita

Data contratto: 19/11/2018

Fonte di informazione: Atto Notarile

Descrizione: Abitazione a piano terra della consistenza di quattro vani catastali con pertinenziale terreno circostante di metri quadrati trecentocinquantanove (mq. 359) ivi compresa la superficie impegnata dal fabbricato, realizzata nel 1977-78.

Indirizzo: Francavilla Fontana (BR) alla C.da Consolazione, Via Alberto Dalla Chiesa

Superficie commerciale*: 103,28 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: € 80.500,00 pari a 779,43 euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo di fonte: Atto di compravendita

Data contratto: 26/07/2019

Fonte di informazione: Atto Notarile

Descrizione: Abitazione al piano terra, della consistenza catastale di 5,5 (cinque virgola cinque) vani, realizzata nel 1973 e nell'anno 1993.

Indirizzo: Francavilla F.na (BR), C.da San Lorenzo snc

Superficie commerciale*: 127,98 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: € 100.000,00 pari a 781,37 euro/mq

*Superfici commerciali determinate sulla base delle planimetrie catastali quotate allegate agli Atti notarili.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Stimatrix City - CRESME CINEAS

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 e Magazzino	277,50	0,00	155.718,83	38.929,71
B	capannone industriale	382,35	0,00	165.844,56	41.461,14
				321.563,39 €	80.390,85 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHE' SUI VALORI CATASTALI E L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI, NONCHE' PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (15% del valore)	-15% -12.058,63
	12.058,63 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura trattandosi di unità immobiliari che non sono comodamente divisibili, in quanto hanno accesso e servizi comuni e dipendenti tra loro.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.832,22**

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: **€. 588,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 44,22**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.200,00**



data 21/01/2021

il tecnico incaricato
Dott. Agr. Francesco Urso

