



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.ssa Paola LIACI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/07/2018

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ing. Martino CITO

CF [REDACTED]

con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) Via San Francesco D'Assisi, 291

telefono: 3288728953

fax: 08311811198

email: ing.martinocito@gmail.com

PEC: martino.cito@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A APPARTAMENTO a SAN DONACI via Cellino San Marco civ. 244, 246, della superficie commerciale di **190,22** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di un appartamento rifinito e indipendente posto al piano primo di un edificio di due livelli fuori terra di superficie coperta di 170 mq circa oltre un garage pertinenziale al piano terra di complessivi 90 mq circa. L'immobile versa in ottimo stato conservativo ed è caratterizzato da ottimi accessori ornamentali quali un'ampia veranda coperta e un balcone sul fronte strada, un balcone lato interno, un piccolo cortile con rampa scale di accesso al piano di copertura oltre un'area scoperta antistante l'immobile al piano terra di circa 30 mq delimitata da un cancello carraio di metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di 3 m.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 363 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 515,17 Euro, indirizzo catastale: Via Cellino nr. SN, piano: terra e primo, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra ed è stato costruito nel 1986.

A.1 GARAGE, composto da un monolocale, sviluppa una superficie commerciale di **46,00** mq (92 mq di superficie coperta), identificato con il numero civico 244.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 363 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 77 mq, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: Via Cellino n. SN, piano: terra, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	190,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori (garage):	46,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 161.491,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 137.268,03
Data della valutazione:	21/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario. Da informazioni arguite nel corso delle indagini peritali, il sig. [REDACTED] pur avendo la residenza in altro indirizzo, di fatto risulta occupare l'immobile in oggetto che si presenta perfettamente arredato ed idoneo all'uso di civile abitazione.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A tutto il 21/07/2018, sugli immobili costituenti il presente Lotto Unico oggetto di pignoramento non vi sono altre formalità e gravami pregiudizievoli oltre quelli sotto indicati.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 19/02/2003 a Brindisi ai nn. 3022/327, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 88.000.

Importo capitale: 40.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Grava sulle unità immobiliari riportate in NCEU al fg. 27 p.lle 363/3, 363/4 e 363/5, che hanno generato i subalterni 7 e 8 attualmente pignorati.

Ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 10/03/2008 a Brindisi ai nn. 4962/649, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 260.000.

Importo capitale: 130.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Grava sulle due unità immobiliari attualmente pignorate.

Ipoteca **legale**, iscritta il 20/01/2010 a Brindisi ai nn. 1051/197, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 27.350,72.

Importo capitale: 13.675,36.

Grava sull'unità immobiliare riportata nel NCEU al fg.27 p.la 363/7 (garage).

Ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 19/09/2017 a Brindisi ai nn. 13867/1719, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 15.381,06.

Decreto ingiuntivo Tribunale di Brindisi 25/07/2017. Grava su entrambe le unità immobiliari pignorate.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 29/06/2010 a Brindisi ai nn. 12266/7918, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]

Grava su entrambe le unità immobiliari.

Pignoramento, trascritto il 10/01/2018 a Brindisi ai nn. 428/359, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]

Fino alla concorrenza di € 17.274,17 oltre interessi e spese. Grava su entrambe le unità immobiliari.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di Decreto di Trasferimento Tribunale di Brindisi (dal 21/01/2016), trascritto il 09/02/2016 a Brindisi ai nn. 1785/1381.
Trasferimento delle due unità immobiliari al NCEU al fg. 27, p.lle 363/7 e 363/8.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 08/11/1985 fino al 21/01/2016), trascritto il 03/12/1985 a Brindisi ai nn. 14457/12630, in forza di atto di Donazione per Notar G. Pennetta. Riferito alle unità immobiliari in NCEU al fg. 27, p.lle 363/3, 363/4, 363/5 che hanno generato le due unità oggetto di pignoramento al sub. 7 e 8.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 107/07 e successive varianti, intestata a [REDACTED] [REDACTED]. Permitted di costruire in sanatoria con opere di ampliamento e sopraelevazione, rilasciato il 01/10/2007 con il n. 107/07 di protocollo.
Agibilità rilasciata il 14/02/2008 con il n. 1636 di protocollo.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 17/86, intestata a [REDACTED] per i lavori di edificazione al piano terra e primo.

Agibilità **non rilasciata**. Pratica edilizia nr. 17/86 approvata dalla C.E.C. nella seduta del 11.03.1986 verbale nr. 176.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

Sono state rilevate le seguenti difformità:

ABITAZIONE: sul versante nord-ovest, nel vano cucina, è presente una finestra non schematizzata nelle tavole grafiche progettuali approvate.

GARAGE: all'interno del garage non vi è un piccolo vano uso ripostiglio, così indicato nelle tavole grafiche approvate.



Normativa di Riferimento: DPR 308/01 e s.m.i.; NTC NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI Approvate con Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018.

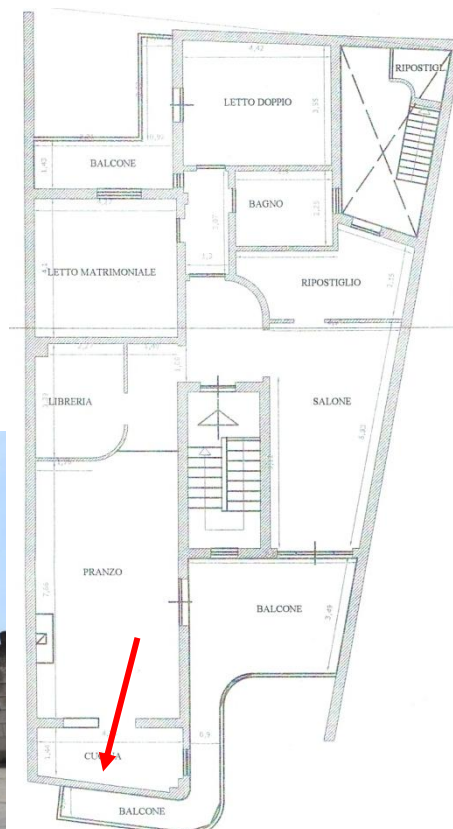
Le difformità sono facilmente regolarizzabili mediante:

ABITAZIONE (sub. 8): presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 36 DPR 380/01 e smi.

Costi di regolarizzazione:

- contributo minimo di euro 516,00 a titolo di oblazione; diritti di segreteria; marche da bollo; spese tecniche: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Abitazione: la finestra sul fronte strada del vano cucina non è rappresentata nella planimetria catastale ed inoltre, non risulta schematizzato il cortile interno posto sul versante sud unitamente al ripostiglio (wc);

Garage: il vano ripostiglio all'interno del garage non è stato realizzato seppur schematizzato nella planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione delle planimetrie catastali mediante procedura DOCFA.



Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento delle planimetrie catastali mediante procedura DOCFA, previo incarico di tecnico abilitato.: € 500,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi.



Piantine catastali: a sinistra "garage" a destra "appartamento"

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: si veda "Conformità Edilizia"

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN DONACI VIA CELLINO SAN MARCO 244, 246

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a SAN DONACI via Cellino San Marco 244, 246, della superficie commerciale di **190,22** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED].

Trattasi di un appartamento rifinito e indipendente posto al piano primo di un edificio di due livelli fuori terra di superficie coperta di 170 mq circa oltre un garage pertinenziale al piano terra di complessivi 90 mq circa. L'immobile versa in ottimo stato conservativo ed è caratterizzato da ottimi



accessori ornamentali quali un'ampia veranda coperta e un balcone sul fronte strada, un balcone lato interno, un piccolo cortile con rampa scale di accesso al piano di copertura oltre un'area scoperta antistante l'immobile al piano terra di circa 30 mq delimitata da un cancello carraio di metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di 3 m.

Identificazione catastale:

● foglio 27 particella 363 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 515,17 Euro, indirizzo catastale: Via Cellino nr. SN, piano: terra e primo, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra ed è stato costruito nel 1986.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 100 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 10 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 24 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un immobile ad uso civile abitazione, autonomo e indipendente, dislocato al piano primo di un edificio di due piani fuori terra con un ampio garage di pertinenza al piano terra che copre solo parzialmente la sagoma dell'abitazione.

L'edificio è stato costruito negli ultimi anni '80, in parte abusivamente. Con una pratica edilizia in sanatoria nel 2007 è stato interamente legittimato sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale, fatta eccezione per alcune modestissime irregolarità facilmente sanabili.

Strutturalmente il fabbricato si articola su una struttura portante con telaio semplice in cemento armato gettato in opera con solai misti in laterocemento con travetti prefabbricati precompressi completati in opera. La tamponatura è costituita da blocchi di tufo e/o cemento da 25 cm e la tramezzatura è in blocchi di tufo da 10 cm.

L'abitazione si compone di un piccolo ingresso, due camere da letto, un ampio soggiorno, un'ampia sala da pranzo con annesso vano cucina, un piccolo vano uso studio (ricavato con tramezzatura in cartongesso all'interno della sala da pranzo), un solo bagno (interno), un disimpegno e un piccolo ripostiglio dal quale si accede ad un cortile di circa 15 mq. Dal cortile si accede ai lastrici solari a mezzo di una scala in cemento a rampa singola, al di sotto della quale è stato ricavato un piccolo wc di appena 3 mq. Completano l'abitazione ottimi accessori ornamentali quali una ampia veranda coperta e un balcone sul fronte strada di complessivi 23 mq ca., un piccolo balconcino sul retro di circa 9 mq e una area scoperta antistante l'immobile al piano terra di circa 30 mq delimitata da un cancello di metallo carraio. I lastrici solari sono praticabili e rivestiti con lastre di pietra leccese, ottimamente conservati. Dal piano terra si accede all'abitazione a mezzo di un corpo scala interno a rampe parallele, dal quale è inoltre possibile accedere direttamente al garage.

L'abitazione misura una superficie coperta di circa 173 mq, una superficie calpestabile di circa 139 mq e un'altezza netta interna di 3 m.

L'immobile ricade in una zona periferica del contesto urbano di San Donaci (BR) ed è dotato di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria tra cui i servizi di rete elettrica, idrica, fognaria, gas naturale e di pubblica illuminazione.

La abitazione confina su tutti i lati con spazio aperto mentre il garage confina a nord-est e a sud-ovest con fabbricati, a nord-ovest con spazio aperto e a sud-est con via pubblica.

Le superfici murarie interne sono intonacate a civile e tinteggiate con idonea pittura lavabile in tinta chiara. Tali paramenti murari si rinvencono perfettamente integri, prosciugati e privi di qualsivoglia macchia di umidità o quadro fessurativo.

Le superfici murarie esterne sono intonacate a civile e tinteggiate con idonea pittura idrorepellente al plastico di colore chiaro a effetto "bucciato" e versano nel complesso in discreto stato conservativo, non presentando qualsivoglia quadro fessurativo o altro degrado significativo.

Il bagno, l'unico nell'appartamento (se non si conta il piccolo wc ricavato nel sottoscala del cortile), misura circa 7 mq circa, è adeguatamente attrezzato con gli elementi idricosanitari di base in vetroceramica oltre una vasca da bagno in vetroceramica rivestita con piastrelle e un mobile lavabo con top in marmo. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica sino all'altezza porta. L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico. Nel complesso è un ambiente ben conservato e mantenuto pur non presentando rifiniture di pregio.

L'abitazione versa nel complesso in discrete condizioni conservative non presentando, sotto il profilo statico, alcun quadro fessurativo di qualsivoglia natura né tantomeno macchie di umidità rivenienti da infiltrazioni e/o condensa. Tuttavia, le rifiniture in alcuni casi sono piuttosto vetuste seppur funzionanti (ad esempio i serramenti esterni), risalenti verosimilmente alla data di costruzione dell'edificio (1986), in altri casi sono invece mancanti (alcuni serramenti interni, punti luce, apparecchi elettrici).

Il GARAGE posto al piano terra è un monolocale di superficie netta circa 80 mq, ha un'altezza netta interna di 3,40 m, è aeroilluminato naturalmente a mezzo di una apertura finestrata senza il serramento, ha un varco d'accesso carraio di circa 2,60 m di larghezza, dotato di un portone in ferro ad ante battenti e apertura manuale. La pavimentazione è in cemento gettato in opera. Tale immobile versa allo stato grezzo non presentando alcun rivestimento delle superfici murarie e dei pavimenti ed



è dotato solamente di un impianto elettrico con condutture posate a vista (nel garage è collocato il quadro elettrico generale dell'intero stabile).

Sotto il profilo strutturale quest'immobile si presenta perfettamente idoneo non manifestando alcun quadro fessurativo di qualsivoglia natura e le pareti si rinvencono perfettamente prosciugate.

Delle Strutture:

strutture verticali:

tamponature in blocchi di tufo/cemento da 22 cm,
tramezzature interne in blocchi di tufo da 10 cm.

nella media 

solai: solaio misto con travetti prefabbricati
precompressi e completamento in opera.

nella media 

fondazioni: plinti isolati costruite in cemento
armato

nella media 

scaie interne: a rampe parallele realizzate in
cemento armato rivestite con strato di resina
posato a pennello di colore grigio-nero

nella media 

scaie esterne: a rampa unica costruite in cemento
armato, non rivestite (a faccivista)

al di sotto della media 

balconi: costruiti in cemento armato e coperti
dalla sovrastante soletta del piano di copertura.

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: legno massello e vetro-camera
colore ciliegio, cassonetti a vista e tapparelle in pvc no coibentate,
comando

al di sotto della media 

manuale con manovella, zanzariere fisse sulle
finestre e a telaio battente sulle portefinestre.

infissi interni: a battente realizzati in legno
massello (mancanti in diversi vani porta).
verniciate a spruzzo di colore bianco.

nella media 

manto di copertura: realizzato con lastre di pietra
leccese senza coibentazione. superficie fruibile.

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura in blocchi di
tufo/cemento da 22 cm con coibentazione
inesistente, il rivestimento è realizzato in intonaco
civile e pittura per esterni di colore chiaro. Non si
rinvencono quadri fessurativi di qualsivoglia
natura. Pareti perfettamente prosciugate e integre.

nella media 



pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica 20x20 colore grigio chiaro. Relativamente ai balconi e alla veranda coperta sul fronte strada, la pavimentazione si rinviene perfettamente integra.

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica 40x40 di colore scuro con disegno effetto marmo in due colori, grigio chiaro e grigio scuro. Montaggio diagonale. Perfettamente integra.

nella media 

illuminazione: punti luce a soffitto e a parete. Nessun lampadario negli ambienti (fatta eccezione nella sala da pranzo), solo lampadine appese ai conduttori. nel vano soggiorno vi sono dei faretti a soffitto interposti nella controsoffittatura in cartongesso.

nella media 

portone di ingresso: PIANO TERRA: legno massello tinto a pennello di colore marrone scuro esternamente, e ciliegio internamente. chiusura di sicurezza a tre punti. condizioni conservative nella media.

portone di ingresso: PIANO PRIMO (interno): legno massello, apertura a due ante battenti 1/3 (fissa ma apribile) e 2/3, colore bianco verniciato a spruzzo, vetro sull'anta fissa di 1/3 a specchio fuori e oscurato interno.

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc no coibentato. cassoni di legno a vista.

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in plastico per esterni di colore bianco. posa tipo "bucciato"

nella media 

rivestimento interno: intonaco a civile e tintura lavabile di colore bianco

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: di tipo civile, la tensione è di 230 V al di sotto della media



conformità: conforme (anche se non si rinviene alcuna dichiarazione di conformità dell'installatore). L'impianto, seppur non presenta alcuna dichiarazione di conformità dell'installatore alle normative cogenti, risulta adeguatamente sezionato mediante idonei interruttori magnetotermici differenziali posti alla base dei circuiti principali.

fognatura: scarico in rete fognaria pubblica. conformità: conforme

nella media 



gas: impianto gas naturale (metano) di tipo domestico con alimentazione a metano. conformità: conforme.

nella media 

idrico: di tipo domestico con alimentazione diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in derivazione. conformità: conforme.

nella media 

termico: del tipo ad acqua calda prodotta da caldaia a gas con diffusori del tipo a radiatori in ghisa. conformità: non conforme. l'impianto di riscaldamento infatti non è funzionante in quanto la caldaia necessita di essere sostituita. l'ACS è prodotta da boiler elettrici. In alcuni ambienti vi sono condizionatori split.

mediocre 



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali e accessori diretti	173,00	x	100 %	=	173,00
veranda coperta e balcone lato strada (Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare)	23,30	x	30 %	=	6,99
balcone lato sud-est (Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare)	9,40	x	30 %	=	2,82
cortile lato sud (Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare)	14,70	x	30 %	=	4,41
area scoperta antistante l'immobile lato strada (Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare)	30,00	x	10 %	=	3,00
Totale:	250,40				190,22

ACCESSORI:

GARAGE, composto da un ampio monolocale, sviluppa una superficie coperta di 92 mq, una superficie utile di 80 mq e una superficie commerciale di **46,00** mq.

Identificato con il numero civico 244.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 363 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 77 mq, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: Via Cellino n. SN, piano: terra, intestato a [REDACTED]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DI MERCATO:

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Note: aggiornate al secondo semestre 2017; Fascia/zona: Periferica / VIA CELLINO, TRIESTE, R. ELENA;

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico (A/3);

Destinazione: Residenziale;

stato conservativo NORMALE.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato per il lotto unico oggetto di vendita, si è ritenuto opportuno fare riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicate dall'Agenzia del Territorio ed aggiornate al secondo semestre 2017.

Dalla consultazione delle quotazioni OMI, si determinano i seguenti indici:

- codice zona: D1
- fascia zona: Periferica / Via Cellino, Via Trieste, Via R. Elena;
- stato conservativo: normale;
- tipologia edilizia OMI: abitazione di tipo economico (cat. A/3);
- valore di mercato minimo = 500,00 €/mq;
- valore di mercato massimo = 600,00 €/mq.

Al fine di determinare il valore di mercato (normale unitario) per l'immobile residenziale di interesse è poi necessario tenere in debito conto di alcuni coefficienti di merito relativi alle sue caratteristiche attinenti al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale (ex provvedimento direttoriale Agenzia Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007), applicando la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Valore OMI}_{\min} + [(\text{Valore OMI}_{\max} - \text{Valore OMI}_{\min}) \times \beta],$$

dove β rappresenta la media ponderata dei coefficienti α_1 (taglio superficie) e α_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$\beta = [\alpha_1 + (3 \times \alpha_2)] / 4.$$

Relativamente alla categoria catastale, l'immobile di specie ricade nella categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) mentre la categoria contemplata dall'OMI è A/3 (abitazioni di tipo economico). A questo punto, per tener conto della maggiore categoria catastale dell'immobile di interesse si moltiplicano i valori unitari minimo e massimo per il coefficiente correttivo di 1,20 ottenendo:

- valore di mercato minimo = $500,00 \times 1,20 = 600,00$ €/mq;
- valore di mercato massimo = $600,00 \times 1,20 = 720,00$ €/mq.

Relativamente ai coefficienti di piano e di taglio, per il caso di specie si ha:

$\alpha_1 = 0,0$ (oltre 150 mq), $\alpha_2 = 0,4$ (piano primo) e pertanto $\beta = 0,3$.

Dalla formula del valore normale unitario si ricava pertanto:

$$600 + [(720 - 600) \times 0,3] \approx \mathbf{640 \text{ €/mq.}}$$

Il valore così ottenuto rappresenta un valore unitario di mercato "normale", ossia, che fa' riferimento sia a condizioni "normali" dello stato conservativo sia a caratteristiche intrinseche ed estrinseche "standard" per la specifica tipologia dell'immobile. Al fine di ottenere un valore unitario di mercato "reale" è dunque necessario tenere in debito conto dell'effettivo stato conservativo nonché delle effettive condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

A tal proposito si utilizzano i seguenti coefficienti di differenziazione:

- K_1 coefficiente di età, qualità e stato (tiene conto della vetustà, della condizione statica e dello standard di manutenzione, valutando le eventuali spese di manutenzione ordinaria/straordinaria necessarie a riportare l'immobile in condizioni manutentive ottimali; tiene conto inoltre della qualità e dello stato di conservazione dei materiali impiegati per la sua realizzazione).
- K_2 tiene conto dello standard dei servizi e delle dotazioni ornamentali del fabbricato (*balconi, terrazze, giardini, aree scoperte, ecc.*).
- K_3 tiene conto della dimensione e considera la richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni e caratteristiche (lo standard è di 120 mq).
- K_4 tiene conto della distribuzione e funzionalità degli spazi interni (la veduta, l'illuminazione naturale, il rumore, la differenziazione delle zone giorno e notte, ecc.).



- K_5 tiene conto dei disagi per l'acquirente causati da eventuali lavori da compiersi per eliminare le eventuali difformità urbanistico-edilizie e catastali.

Il prodotto dei sopraelencati coefficienti consente di determinare un coefficiente correttivo "K", che, moltiplicato per il valore unitario di mercato "normale" consente di conoscere il valore di mercato unitario "reale".

Per l'immobile di cui trattasi, si stimano i seguenti coefficienti di differenziazione:

- $k_1 = 0,98$ - l'immobile, seppur non di recentissima costruzione (1986) versa nel complesso in buone condizioni conservative. Pur tuttavia, alcune rifiniture sono risalenti all'epoca di costruzione (e dunque piuttosto vetuste), altre addirittura mancanti. Sotto il profilo statico l'immobile è perfettamente integro e idoneo.
- $K_2 = 1,10$ - lo standard delle dotazioni ornamentali del fabbricato è piuttosto elevato (veranda, balconi, cortile, garage, piazzale antistante).
- $K_3 = 0,97$ - La dimensione dell'immobile è appena superiore allo standard di mercato che è di 120-140 mq per la zona di interesse.
- $K_4 = 1,05$ - La distribuzione degli spazi interni è buona; la aerilluminazione naturale degli ambienti è ottima, il rumore è nella media e derivante dal solo traffico veicolare piuttosto basso (non vi sono altre fonti di rumore quali aeroporti, ferrovie, porti, ecc.); la veduta è anch'essa buona.
- $K_5 = 0,98$ - L'immobile presenta alcune problematiche, seppur modestissime e facilmente regolarizzabili, in ordine alla regolarità urbanistico-edilizia e catastale.

Moltiplicando i sopraelencati coefficienti si ottiene:

$$K = 0,98 \times 1,10 \times 0,97 \times 1,05 \times 0,98 = \mathbf{1,08}$$

da cui,

$$V_{\text{reale}} = V_{\text{normale}} \times K = 640 \times 1,08 = 691,20 \text{ €/mq, che si arrotonda a } \mathbf{690 \text{ €/mq.}}$$

Per la determinazione del più probabile valore commerciale unitario del GARAGE, si ritiene opportuno fare riferimento al valore unitario sopra determinato per l'unità abitativa e ragguagliare la sua superficie all'unità principale decurtandola del 50% ($92 / 2 = 46 \text{ mq}$).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	190,22	x	690,00	=	131.251,80
Valore superficie accessori:	46,00	x	690,00	=	31.740,00
					162.991,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 162.991,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 162.991,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato per il lotto unico oggetto di vendita, si è ritenuto opportuno fare riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicate dall'Agenzia del Territorio ed aggiornate al secondo semestre 2017, mediando gli stessi valori con le stime evinte dalle agenzie immobiliari locali nonché degli studi professionali del settore riferiti a immobili simili, tenendo inoltre conto della personale esperienza in materia acquisita dallo scrivente.



Le fonti di informazione consultate sono state: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di San Donaci (BR), agenzie: San Donaci, San Pancrazio, Mesagne, Torre S.ta Sussanna, Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Agenzia Entrate (OMI).

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	190,22	46,00	162.991,80	162.991,80
				162.991,80 €	162.991,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **161.491,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **24.223,77**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **137.268,03**

ALLEGATI:

- A. VERBALE SESSIONE PERITALE**
- B. FOTO**
- C. PLANIMETRIA**
- D. VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI**
- E. PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA e AGIBILITÀ**



F. NOTA TRASCRIZIONE ATTO DI PROVENIENZA
G. AVVISI DI RICEVIMENTO DELLE COMUNICAZIONI CON LE PARTI

data 21/07/2018

il tecnico incaricato
ing. Martino CITO

