TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

71/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTRUM ITALY S.p.A. procuratore di PENELOPE SPV S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. STEFANO SALES

CUSTODE:

Avv. Vincenza CATAMERO'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2022

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Arch. Pietro Carmine LODEDO

CF:LDDPRC66L16D761C
con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) Via Vittorio Alfieri n. 15
telefono: 0831819944
fax: 0831844604
email: pietrolodedo@libero.it
PEC: pietrocarmine.lodedo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

A

Lotto unico

1. **Appartamento** a Carovigno in Via Dante Alighieri n. 52 posto in edificio condominiale al piano secondo senza ascensore, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 49, particella 1290, subalterno 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita di Euro 418,33.

2. **Box auto** al piano interrato censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 49, particella 1290, subalterno 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie totale 14 mq., rendita di Euro 18,59. Il locale è accessibile da rampa condominiale carrabile con ingresso da Via Dante Alighieri n. 56.

L'appartamento e il box auto sono ubicati in un edificio condominiale costituito da 4 piani fuori terra e un piano interrato ed è stato realizzato nel 2005 ed è adibito a civile abitazione. L'accesso dell'abitazione avviene da scala condominiale su Via Dante Alighieri. L'appartamento è destinato a civile abitazione e si compone di ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, tre camere da letto, un bagno, lavanderia/wc, cabina armadio, disimpegno, verandina e due balconi. L' appartamento ha come pertinenza l'utilizzo del piano attico. Il prospetto principale si affaccia su Via Dante Alighieri n. 52 con un orientamento sud. L'immobile è stato realizzato da regolare Permesso di Costruire. L'altezza interna è di 2,80 mt. Il box auto è costituito da un unico locale avente altezza 2,60 mt. e l'accesso avviene dalla rampa proveniente da Via Dante Alighieri.

Identificazione catastale:

1. Appartamento - Unità immobiliare: Catasto Fabbricati - foglio 49, particella 1290, subalterno 9, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6, superficie catastale: totale 102 mq, totale escluse aree scoperte: 93 mq, rendita di Euro 418,33 - Dati derivanti da Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 D.L. 201/2011. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione del 26/01/2006, prot. n. BR008931.

Intestati: per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni *** DATO OSCURATO ***) e per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni *** DATO OSCURATO *** - Dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 20/10/2006 Compravendita (repertorio n. 20830).Pubblico) del 20/10/2006 Compravendita (repertorio n. 20830) - Compravendita Rettificata dalla trascrizione n. 17070/2021- Reparto PI di Brindisi in atti dal 23/11/2021. Coerenze: Confine est: Via Dante Alighieri; Confine nord: Immobile di altra proprietà; Confine ovest: Immobile di altra proprietà; Confine sud: Immobile di altra proprietà.

2. Box auto al piano interrato censito nel N.C.E.U. di Carovigno al foglio 49, particella 1290, subalterno 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie totale 14 mq., rendita di Euro 18,5. Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione del 26/01/2006, prot. n. BR008931.

Intestati: per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni *** DATO OSCURATO *** di piena proprietà in regime di comunione dei beni ***DATO OSCURATO*** - Dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 20/10/2006 Compravendita (repertorio n. 20830) - Compravendita Rettificata dalla trascrizione n. 17070 del 23 -11-2021- Reparto PI di Brindisi in atti dal 23/11/2021. Coerenze: Confine est: area di manovra e rampa di accesso; Confine nord: area di manovra; Confine ovest: Immobile di altra proprietà; Confine sud: Immobile di altra proprietà e rampa di accesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**141,73 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 107.406,89**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 91.295,86**
Data della valutazione:	**14/11/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai **debitori.**

L'immobile pignorato, appartamento piano 2 foglio 49 particella 1290 sub. 9 e box auto foglio 49 particella 1290 sub. 13 è **occupato dai proprietari e dai figli per tutto l'anno.**

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 - registro generale n.23705 registro particolare n. 4074 del 25/10/2006 di euro 144.000,00 a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .entrambi in regime di comunione legale, in virtù di atto per notar Achille Antonio Canabba di Ostuni del 20ll D006 repertorio n. 20831. Mutuo fondiario di euro 96.000,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Carovigno, alla Via Dante Alighieri, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 49 particella D9A sub. 9 natura A3 di 6 vani al piano 2 n. civico 52 e particetla 1290 sub. 13 natwa C6 di mq. 12 al piano SI n. civico 56, di cui i signori *** DATO OSCURATO *** risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

IPOTECA della riscossione registro generale n. 9353 registro particolare n.1122 dell'8/16/2016 di euro 73.052,06 a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** in virtù di atto di Equitalia Sud S.p.a. di Roma del 7/16/2016 repertorio n. 1193. A garanzia della somma di euro 36.526,03. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Carovigno, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 49 particella 1290 sub. 9 natura A3 di 6 vani e particella 1290 sub. 13 natura C6 di mq. 12.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro generale n. 11237 Registro particolare n. 9058 del 6/6/2022

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

RETTIFICA ALLA TRASCRIZIONE del 23/11/2021 - Registro generale n. 21114 Registro particolare n. 17070. Pubblico ufficiale Carrabba Achille Antonio. Repertorio 30858/19515 del 03/11/2021. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

*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:

Storia ipotecaria degli ultimi vent'anni:

Le unità immobiliari (abitazione e box auto) in Carovigno (BR) alla Via Dante Alighieri distinte in Catasto Fabbricati al foglio 49 particella 1290 subalterno 9 natura A3 di 6 vani al piano secondo numero civico 52 e particella 1290 subalterno 13 natura C6 di mq. 12 al piano S1 numero civico 56, sono pervenute ai signori *** DATO OSCURATO *** per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno entrambi in regime di comunione legale, dalla *** DATO OSCURATO *** in regime di separazione di beni, con la scrittura privata di **compravendita** per notar Achille Antonio Carrabba di Ostuni del 20/10/2006 **repertorio n. 20830,** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 25/10/2006 ai numeri 23704 registro generale e 16297 registro particolare e successivo **atto di rettifica** per notar Achille Antonio Carrabba di Ostuni del 3/11/2021 **repertorio n. 30858**, trascritto presso la Conservatoria **il 23/11/2021 ai numeri 21114** registro generale e **17070** registro particolare; nel quadro D della nota di trascrizione in rettifica si precisa, tra l'altro, che: "Per errore materiale veniva indicata quale data di nascita della [redacted] e non invece il 6 marzo 1971, nonchè quale codice fiscale della stessa *** DATO OSCURATO *** e non invece *** DATO OSCURATO ***. Alla signora *** dato ocurato *** in regime di separazione dei beni, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Carovigno alla Contrada Monte distinte al Catasto Terreni al foglio 49 particella 1064 di are 2.50 e particella 1063 di are 0.17 entrambe natura T, è pervenuta dal signor [redacted] in regime di separazione dei beni, con la scrittura privata di **compravendita** per notar Achille Antonio Carrabba di Ostuni del 28/7/2004 repertorio 17006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Brindisi il 6/8/2004 ai numeri 13553 registro generale e 9464 registro particolare. Al signo [redacted] la piena proprietà del suolo edificatorio in Carovigno alla Contrada Monti distinto nel N. Catasto Terreni al foglio 49 particella 970 di are 2.60, è pervenuta dalla [redacted] in regime di comunione legale, con l'atto di **compravendita** per notar Deodato Lapelosa di Carovigno, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 30/4/1993 ai numeri 6421 registro generale e 5499 registro particolare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di regime di comunione legale

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di regime di comunione legale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di in regime di separazione di beni, intavolato il 25/10/2006 a Consevatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi G.N. registro generale 23704 e registro particolare 16297.
Il titolo è riferito solamente a Atto di compravendita del 20710/2006 repertorio n. 20830.
Atto in rettifica del 3/11/2021 registro generale n. 21114 e registro particolare n. 17070

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 223 del 30 settembre 2004**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Permesso di Costruire **N. 123 del 14 maggio 2005**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Permesso di Costruire **N. 287 del 17 ottobre 2005**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Collaudo Statico **N. 57488 e protocollo 1283/c** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 27/10/2005

Certificato di Agibilità **N. 18 del 16 maggio 2007**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile adibito ad abitazione risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Nel corso delle operazioni peritali sono state rilevate delle differenze per quanto riguarda la pianta presentata e approvata con Permesso di Costruire e lo stato di fatto. La veranda riportata in pianta è stata in parte chiusa con portafinestra sul balcone e adibita a cucina/pranzo. Invece le due camere adibite a cucina e studio risultano adibite a vano letto. La lavanderia è utilizzata al posto del ripostiglio riportato in progetto. L'Ufficio Tecnico di Carovigno ha dichiarato che non risulta nessun Condono Edilizio per quanto riguarda gli abusi rilevati.

Il box auto risulta conforme al progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante una pratica edilizia con **Permesso di Costruire in Sanatoria** e dopo si procede all'aggiornamento catastale con pratica Docfa al Catasto.
Costi di regolarizzazione:
Permesso di Costuire in Sanatoria. Resteranno a carico dell'acquirente la somma di euro 2.000,00 compreso iva per sanare gli abusi edilizi relativi a piccole modifiche interne con spese per sanzioni, diritti di segreteria, bolli e prestazioni professionali di un tecnico abilitato. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

E' bene evidenziare che per quanto riguarda le vendite esecutive immobiliari in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della Concessione in sanatoria. Inoltre in condizione per il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario ha la facoltà di presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile adibito ad abitazione risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Nel corso delle operazioni peritali sono state rilevate delle differenze per quanto riguarda la planimetria catastale e lo stato di fatto. La veranda riportata in planimetria catastale è stata in parte chiusa con portafinestra sul balcone e adibita a cucina/pranzo. Invece le due camere adibite a cucina e studio risultano adibite a vano letto. La lavanderia è utilizzata al posto del ripostiglio riportato in progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante **aggiornamento della planimetria catastale**. Prima si presenta una pratica edilizia con Permesso di Costruire in Sanatoria e dopo si procede all'aggiornamento catastale con pratica Docfa al Catasto.

Costi di regolarizzazione:

Aggiornamento planimetria catastale del foglio 49 particella 1290 subalterno 9. Resteranno a carico dell'acquirente la somma di euro 1.000,00 compreso iva per sanare la difformità catastale (planimetria catastale) relativa a piccole modifiche interne con spese per sanzioni, diritti di segreteria, bolli e prestazioni professionali di un tecnico abilitato.
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

L'immobile adibito a box auto risulta identico sia nello stato di fatto e nella planimetria catastale. Pertanto la planimetria catastale con foglio 49 particella 1290 subalterno 13 è in regola.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAROVIGNO VIA DANTE ALIGHIERI 52

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

A

Lotto unico

1. **Appartamento** a Carovigno in Via Dante Alighieri n. 52 posto in edificio condominiale al piano secondo senza ascensore, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 49, particella 1290, subalterno 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita di Euro 418,33.

2. **Box auto** al piano interrato censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 49, particella 1290, subalterno 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie totale 14 mq., rendita di Euro 18,59. Il locale è accessibile da rampa condominiale carrabile con ingresso da Via Dante Alighieri n. 56.

L'appartamento e il box auto sono ubicati in un edificio condominiale costituito da 4 piani fuori terra e un piano interrato ed è stato realizzato nel 2005 ed è adibito a civile abitazione. L'accesso dell'abitazione avviene da scala condominiale su Via Dante Alighieri. L'appartamento è destinato a civile abitazione e si compone di ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, tre camere da letto, un bagno, lavanderia/wc, cabina armadio, disimpegno, verandina e due balconi. L' appartamento ha come pertinenza l'utilizzo del piano attico. Il prospetto principale si affaccia su Via Dante Alighieri n. 52 con un orientamento sud. L'immobile è stato realizzato da regolare Permesso di Costruire. L'altezza interna è di 2,80 mt. Il box auto è costituito da un unico locale avente altezza 2,60 mt. e l'accesso avviene dalla rampa proveniente da Via Dante Alighieri.

Identificazione catastale:

1. Appartamento - Unità immobiliare: Catasto Fabbricati - foglio 49, particella 1290, subalterno 9, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6, superficie catastale: totale 102 mq, totale escluse aree scoperte: 93 mq, rendita di Euro 418,33 - Dati derivanti da Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 D.L. 201/2011. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione del 26/01/2006, prot. n. BR008931.

Intestati: per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di *** DATO OSCURATO *** Dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 20/10/2006 Compravendita (repertorio n. 20830).Pubblico) del 20/10/2006 Compravendita (repertorio n. 20830) - Compravendita Rettificata dalla trascrizione n. 17070/2021- Reparto PI di Brindisi in atti dal 23/11/2021. Coerenze: Confine est: Via Dante Alighieri; Confine nord: Immobile di altra proprietà; Confine ovest: Immobile di altra proprietà; Confine sud: Immobile di altra proprietà.

2. Box auto al piano interrato censito nel N.C.E.U. di Carovigno al foglio 49, particella 1290, subalterno 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie totale 14 mq., rendita di Euro 18,5. Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione del 26/01/2006, prot. n. BR008931.

Intestati: per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di *** DATO OSCURATO *** e per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni *** DATO OSCURATO *** - Dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 20/10/2006 Compravendita (repertorio n. 20830) - Compravendita Rettificata dalla trascrizione n. 17070 del 23 -11-2021- Reparto PI di Brindisi in atti dal 23/11/2021. Coerenze: Confine est: area di manovra e rampa di accesso; Confine nord: area di manovra; Confine ovest: Immobile di altra proprietà; Confine sud: Immobile di altra proprietà e rampa di accesso.



Via Dante Alighieri



Box auto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ostuni, San Vito dei Normanni). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Dentice di Frasso, la Chiesa Madre Parrocchia Santa Maria Assunta in Cielo, la Parrocchia Maria Santissima di Belvedere patrona - Chiesa Nuova.




Ingresso/soggiorno

SERVIZI supermercato scuola per l'infanzia scuola media inferiore scuola elementare asilo nido farmacie scuola media superiore municipio

ottimo ottimo ottimo buono

buono

COLLEGAMENTI autobus superstrada ferrovia aeroporto porto

buono

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE: livello di piano: esposizione: luminosità: panoramicità: impianti tecnici:

al di sopra della media

al di sopra della

media

stato di manutenzione generale: servizi:

al di sopra della

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto unico

media buono

al di sopra della media

L'immobile adibito ad abitazione è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Carovigno al Foglio 49 Particella 1290 Subalterno 9. Il box auto è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Carovigno al Foglio 49 Particella 1290 Subalterno 13. Il fabbricato è ubicato in Via Dante Alighieri n. 52 al secondo piano di un palazzina. L'accesso avviene da scala condominiale. E' destinato a civile abitazione e si compone di ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, tre camere da letto, un bagno, lavanderia/wc, cabina armadio, disimpegno, verandina e due balconi. Il box auto è costituito da un unico ambiente con apertura a serranda metallica. L'accesso a detto locale avviene mediante rampa carrabile con ingresso da Via Dante Alighieri.

L'appartamento indipendente al secondo piano e il box auto al piano interrato appartengono ad un fabbricato di quattro piani fuori terra e un piano interrato, disimpegnato mediante due scale condominiali, una con ingresso da Via Carlo Marx e l'altra con ingresso da Via Dante Alighieri, costituito da n. 6 box a piano interrato, n. 2 appartamenti al piano terra, n. 2 appartamenti al piano

primo, n. 2 appartamenti al piano secondo, locali lavanderia e lavatoi al piano terzo di pertinenza degli appartamenti.

Il prospetto principale affaccia su Via Dante Alighieri n. 52 con un orientamento ovest. L'immobile è stato realizzato da regolare Permesso di Costruire.

Appartamento. La superficie complessiva coperta residenziale è di mq. 117,08. Invece la superficie non residenziale totale è di mq. 24,07. La superficie complessiva del **box auto** è di mq. 14,53.

Il fabbricato ha una struttura portante mista, in parte in cemento armato costituita da travi e pilastri e in parte in muraturan blocchetti in cemento ed argilla espansa dello spessore di 30 cm..

Le fondazioni sono di tipo a plinti in calcestruzzo armato dosati con quantità di cemento idoneo.

La struttura verticale e portante è costituita da pilastri in cemento armato La

struttura orizzontale è costituita da travi in cemento armato.

Il solaio è in latero-cemento, armato e gettato.

Il lastrico solare risulta ben coibentato e in buone condizioni. Impermeabilizzazione copertura in basole di Cursi messe in opera su masso a pendio e sigillate a regola d'arte, previa messa in opera di numero quattro linee di carico costituite da blocchi in cemento da cm. 20.

Le murature perimetrali sono in blocchetti in cemento ed argilla espansa dello spessore di 30 cm..

Le tramezzature sono in segati in tufo da 10 cm.

Le murature interne dell'appartamento nonchè i soffitti, i tramezzi sono rifinite con intonaco civile tradizionale a due strati e pitturazioni.

Le pavimentazioni. La pavimentazione di tutto l'appartamento compreso i balconi è costituito da piastrelle in grès ceramico. Il bagno ha il pavimento in piastrelle in gres porcellanato ed è rivestito con piastrelle di ceramica per l'altezza dimt 2.20. Sono presenti tutti i pezzi sanitari. Il rivestimento della scala condominiale è in segati di marmo.

Gli infissi e serramenti. La porta d'ingresso è in legno. Gli infissi esterni sono in allumino-legno con vetro-camera e forniti di avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato.

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

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

L'impianto di riscaldamento. Caldaia De Dietrich a condensazione. Sono presenti i termosifoni. Per quanto riguarda la climatizzazione sono presenti 2 ventilconvettori nel soggiorno e nella camera da

letto.

Delle Strutture:
scale interne:

al di sopra della



media

fondazioni: buono *strutture verticali:* buono *solai:* buono
copertura: buono *balconi:* al di sopra della media

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: al di sopra della media
infissi interni: al di sopra della media

pavimentazione esterna: buono *pavimentazione interna:* buono
rivestimento esterno: buono *manto di copertura:* al di sopra della media

Degli Impianti:

elettrico: al di sopra della media
idrico: al di sopra della media
fognatura: al di sopra della media
gas: buono

CLASSE ENERGETICA:



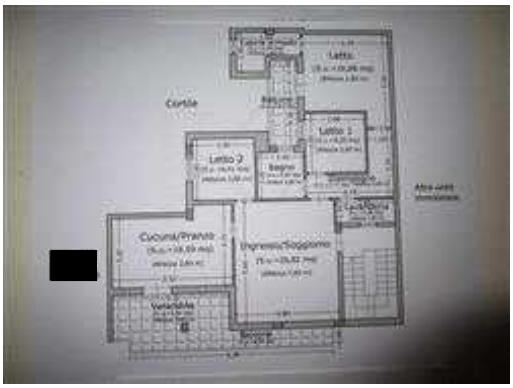
CONSISTENZA:

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

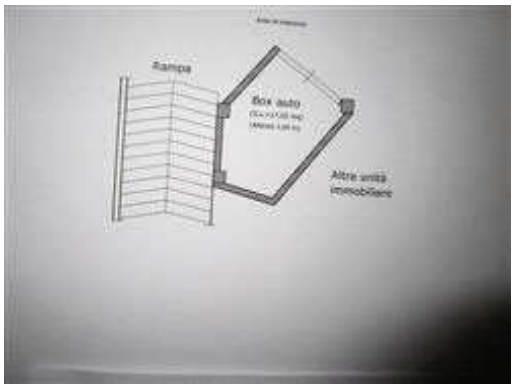
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
Superficie lorda netta appartamento	117,08	x	100 %	=	117,08
Superficie lorda netta verandina	9,66	x	60 %	=	5,80
Superficie lorda netta balcone 1	5,87	x	30 %	=	1,76
Superficie lorda netta balcone 2	8,54	x	30 %	=	2,56
Superficie lorda netta box auto	14,53	x	100 %	=	14,53

Totale:	**155,68**	**141,73**



Pianta del piano secondo



Pianta del box auto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Studio Associato GEM
Descrizione: Appartamento al secondo piano senza ascensore e box auto
Indirizzo: Via Pirandello
Superfici principali e secondarie: 110 Superfici
accessorie:
Prezzo: 104.000,00 pari a 945,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare H.S. Immobiliare srls
Descrizione: Appartamento al secondo piano senza ascensore
Indirizzo: Via Aventino
Superfici principali e secondarie: 119 Superfici
accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 756,30 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Lucania
Descrizione: Appartamento al secondo piano senza ascensore e box auto

Indirizzo: Largo Machiavelli

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 882,35 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Homepal Re

Descrizione: Appartamento al secondo piano

Indirizzo: Via Antonio Gramsci

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 809,52 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare H.S. Immobiliare srls

Descrizione: Appartamento di 5 vani al secondo piano senza ascensore

Indirizzo: Zona vicino Corso Umberto 1

Superfici principali e secondarie: 116 Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 775,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato del bene pignorato si ritiene che il metodo di valutazione più opportuno da utilizzare sia quello sintetico di comparizione. Perciò è stato utilizzato il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio. Quest'ultimo consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie lorda dell'immobile. Per la determinazione del valore unitario di superficie commerciale il perito ha effettuato un'indagine accurata in merito alle compravendite avvenute in date assai prossime a quella di riferimento della stima per immobili analoghi, inoltre ha definito i limiti della zona entro cui le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni possono considerarsi sufficientemente analoghe. In particolare per la stima del valore attuale sono stati tenuti conto l'ubicazione degli immobili nel contesto urbano e la presenza di tutti i servizi disponibili. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono state ricavate dai mediatori e operatori immobiliari di zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili.

E' stato consultato anche il sito dell'Agenzia delle Entrate, in particolare la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" per il Comune di Carovigno. I dati si riferiscono allo "Anno 2022 - Semestre 1.

Per quanto concerne i beni facenti parte del lotto unico è opportuno eseguire una valutazione tenendo presente lo stato in cui si trovano e l'uso a cui sono destinati attualmente. L'immobile pignorato si trova in uno stato buono. Inoltre è ubicato in zona semicentrale di Carovigno dove sono presenti numerosi servizi e negozi. Nella zona è presente Corso Umberto I (Strada SS 16 Adriatica). E' facile trovare parcheggio per la comodità delle strade intorno all'immobile.

Dall'analisi e dalle indagini effettuate si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato per immobili in condizioni ordinarie da realizzare in un'operazione di compravendita è pari a € 820,00 al metro quadrato. Per le condizioni dell'immobile si effettua una riduzione del 5 % del valore ordinario unitario.

Superficie commerciale totale= mq 141,729

Prezzo unitario medio di mercato = € 820,00 al metro quadrato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	141,73	x	820,00	=	**116.217,78**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	**importo**
Riduzione del 5 % del valore ordinario unitario.	-5.810,89

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.406,89**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.406,89**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	141,73	0,00	110.406,89	110.406,89
				110.406,89 €	**110.406,89 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.406,89**

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: **€. 16.111,03**

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: **€. 91.295,86**

data 14/11/2022

il tecnico incaricato
Arch. Pietro Carmine LODEDO