TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Stefano SALES

CUSTODE:

Avv. Emanuela Vita DE LUCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/12/2021

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Ing. Pierangelo SANTORO

CF:SNTPNG67H06C424A
con studio in CEGLIE MESSAPICA (BR) Via Francesco Argentieri, 156
telefono: 3332382757
fax: 1782749990
email: pierangelosantoro@gmail.com
PEC: santoro.pierangelo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a SAN PIETRO VERNOTICO via Francesco Crispi 41 di superficie commerciale pari a **21,00 mq** (inferiore e difforme rispetto alla planimetria catastale), altezza interna utile pari a H = 4,60 ml (senza tener conto del soppalco), per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 849 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 84,96 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Crispi, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento (Atto pubblico) del 11/03/1996 Voltura in atti dal 19/11/1998 Repertorio n. 47132 Rogante ERRICO Michele. Sede: BRINDISI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5091.1/1996).
  Coerenze: a nord-ovest con Via Francesco Crispi, a nord-est con particella 1180 (intestata a Collardo Lina) a sud/sud-est con particella 195 (intestata a Cuomo Ettore Bruno) ed a sud-ovest con sub 4 (intestato a Patera Daniela).

B

Abitazione in SAN PIETRO VERNOTICO via Francesco Crispi n. 43, della superficie commerciale di **127,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna variabile, in alcuni vani è di H = 3,00 ml, in altri vani è H=4,00 ml ed infine in altri vani è H=4,65 ml.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 849 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi n. 23, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/03/1996 Voltura in atti dal 19/11/1998 Repertorio n.: 47132 Rogante: ERRICO Michele Sede: BRINDISI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5091.1/1996)
  Coerenze: a nord-ovest con via Francesco Crispi, a nord-est con sub3 (intestato a Patera Daniela) e particella 1180 (intestata a Collardo Lina) a sud-est con particella 195 (intestata a Cuomo Ettore Bruno) ed a sud-ovest con particella 2179 (intestata ai signori Cazzetta Giuseppe e Malerba Maria Antonietta).
  VARIAZIONE del 04/03/1996 in atti dal 12/03/1996 FUSIONE- FRAZIONAMENTO E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 1148/1996)

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, / piano interrato. Immobile costruito nel 1940, sottoposto a lavori di manutenzione ordinaria nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**148,80 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 61.020,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 51.500,00**
Data della valutazione:	**30/12/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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:

Domanda giudiziale, trascritta il 27/11/2012 ai nn. 19466/14898, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da esecuzione in forma specifica del 08.11.2012, Tribunale di Brindisi da Mesagne, rep n° 3368/2012.

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, iscritta il 17/11/2006 ai nn. 26150/4593, a favore di *** DATO OSCURATO *** , domiciliio ipotecario eletto Siena, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 15.11.2006 al rogito del Notaio Grisi Guido da Brindisi.
Importo ipoteca: € 150.000,00.
Importo capitale: € 75.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni.

ipoteca volontaria, iscritta il 19/07/2002 ai nn. 11755/1593, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18.07.2002 ai rogiti del Notaio Tatarano Maria Chiara da Bari.
Importo ipoteca: € 62.000,00
Importo capitale: € 31.000,00
Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto il 10/05/2021 a Brindisi ai nn. 8206/6497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 22.03.2021, Unep Brindisi, rep. n° 570.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota intera pari a 1000/1000, in forza di Atto di COMPRAVENDITA del 11/03/1996 per notar Errico Michele di Brindisi rep. n.: 47132/11051, trascritto il 19/03/1996 a Brindisi ai nn. 3338/2655.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per l'intera quota pari a 1000/1000 (fino al 11/03/1996).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile, costituito dai due subb. 3-4, è ante 1942.

Ad ogni modo è stata comunque presentata **Richiesta di accesso agli atti** (vedi allegati "D"), inoltrata in data 14 settembre 2021 al n. prot. 21087/2021, che non ha sortito alcun risultato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La conformità tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato presso l'Agenzia del Territorio è stata ottenuta in corso di C.T.U. presentando Pratica Docfa di FRAZIONAMENTO E FUSIONE in data 21/12/2021 protocollo n. BR0083340 in atti dal 23/12/2021.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

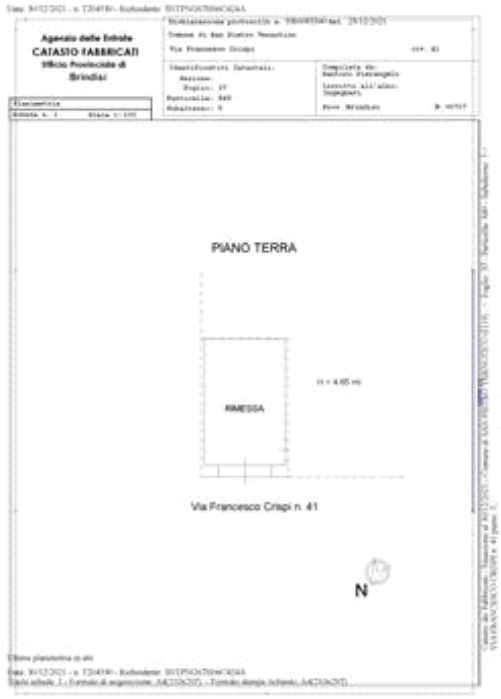
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

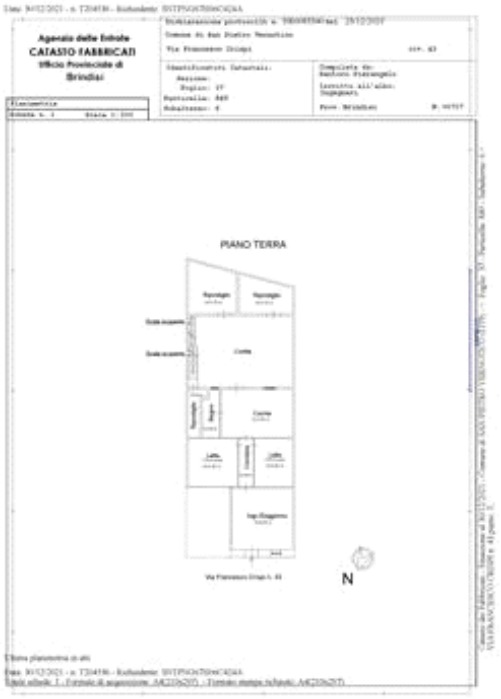
CRITICITÀ: BASSA

Entrambi i corpi costituenti il Lotto unico "1" risultavano difformi rispetto alle rispettive planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio, per diverso numero dei vani e diversa distribuzione degli spazi interni, come meglio spiegato nelle successive

descrizioni dettagliate di ogni singolo bene.
Le sopra citate difformità sono state regolarizzate mediante presentazione di una Pratica Docfa di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/12/2021 protocollo n. BR0083340 in atti dal 23/12/2021.

Pertanto ora l'immobile risulta **CONFORME** alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio (vedi Allegati "F").





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA FRANCESCO CRISPI 41-43

BOX SINGOLO

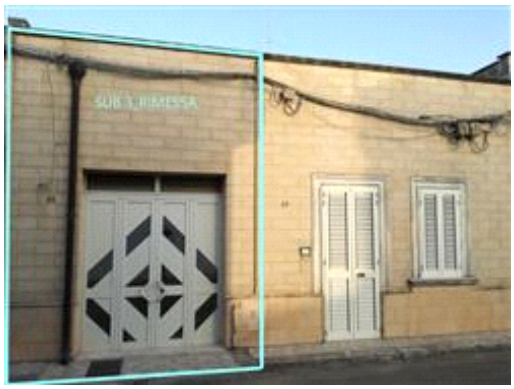
DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SAN PIETRO VERNOTICO via Francesco Crispi 41 di superficie commerciale pari a **21,00 mq** (inferiore e difforme rispetto alla planimetria catastale), altezza interna utile pari a H = 4,60 ml (senza tener conto del soppalco), per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 849 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 84,96 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Crispi, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento (Atto pubblico) del 11/03/1996 Voltura in

atti dal 19/11/1998 Repertorio n. 47132 Rogante ERRICO Michele. Sede: BRINDISI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5091.1/1996).
Coerenze: a nord-ovest con Via Francesco Crispi, a nord-est con particella 1180 (intestata a Collardo Lina) a sud/sud-est con particella 195 (intestata a Cuomo Ettore Bruno) ed a sud-ovest con sub 4 (intestato a Patera Daniela).

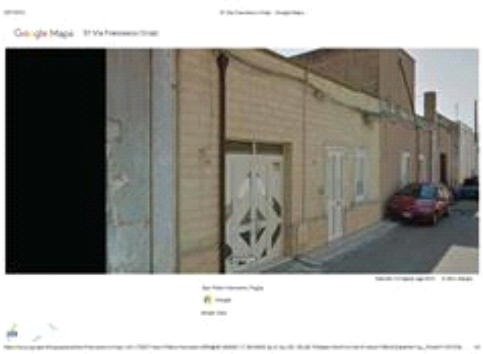


DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale del centro abitato di San Pietro Vernotico.

I più importanti centri limitrofi sono Cellino San Marco, Squinzano, Torchiarolo, Mesagne.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	nella media
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	al di sotto della media
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di CTU è una rimessa ubicata alla via Francesco Crispi n. 41, in zona semicentrale del centro abitato di San Pietro Vernotico.

E' iscritto in Catasto Fabbricati di San Pietro Vernotico al fg. 37, p.lla 849, sub. 3.

Confini: a nord-ovest con via Francesco Crispi, a nord-est con particella 1180 (intestata a Collardo Lina) a sud-est con particella 195 (intestata a Cuomo Ettore Bruno) ed a sud-ovest con sub 4 (intestata alla debitrice Patera Daniela).

La struttura portante è in muratura, gli orizzontamenti sono a volte in conci di pietra.

Rispetto alla planimetria catastale (vedi allegata planimetria sub 3) depositata presso l'Agenzia del Territorio è stato riscontrato un differente (inferiore) numero di vani, ovvero: in planimetria catastale la rimessa risulta composta da 3 vani, disposti uno dietro l'altro, di cui il primo coincide con l'effettiva ed attuale rimessa, di dimensioni 3,90 * 5,85 ml, il secondo è di dimensioni di 3,05 * 4,20 ml (per cui vi è un restrigimento della larghezza di circa 90 cm, pari alla larghezza dell'originaria porta di comunicazione con l'attigua abitazione), ed infine il terzo è un vano decisamente stretto e lungo, di dimensioni 1,20 * 4,65 ml, per una profondità complessiva di circa 14 ml (10 ml se riferita ai primi due vani).

Dall'esame effettivo dei luoghi risulta invece che solo il primo vano risulta effettivamente destinato ed utilizzato come rimessa (nonchè a deposito/locale di sgombero, in quanto risulta anche soppalcato), mentre gli altri due vani, risultano di fatto accorpati all'attigua abitazione.

In particolare il vano posteriore di dimensioni originarie in planimetria catastale di circa 3,05 * 4,20 ml risulta anche ridimensionato in maniera differente così da creare, unitamente all'originario disimpegno dell'abitazione (vano denominato "D" nella planimetria catastale del sub 4_Abitazione), l'attuale camera matrimoniale dell'abitazione.

Pertanto l'effettiva rimessa coincide con il solo vano anteriore della planimetria catastale, di dimensioni 3,90 * 5,85 ml (dimensioni sufficienti per un box singolo).

La rimessa (accessibile dal civico 41 di via Francesco Crispi) comunica internamente con l'ingresso-soggiorno dell'abitazione attigua (sub 4). E' soppalcata ed attualmente viene utilizzata per lo più come locale di sgombero (foto nn. 3-4-5-6).

RIFINITURE PRESENTI:

La facciata su via Francesco Crispi si presenta in buone condizioni di manutenzione con i conci in carparo lasciati a faccia vista (foto nn. 1-2).

La porta della rimessa è in metallo di colore bianco, della stessa tipologia e fattura della porta di ingresso e finestra dell'attigua abitazione.

La porte interna di comunicazione con l'ingresso-soggiorno è in tamburato di legno tonalità noce, di media fattura.

La pavimentazione e battiscopa è in ceramica di colore grigio chiaro, in discreto stato (ristrutturazione avvenuta intorno al 2006).

La struttura di copertura è del tipo a volte e non presenta particolari problemi di staticità e di manutenzione (vedi foto nn.5-6).

INCONVENIENTI RISCONTRATI:

La già citata difformità tra lo stato di fatto e quello denunciato presso l'Agenzia del Territorio (planimetria catastale).

Lo stato di conservazione della rimessa è complessivamente MEDIO.

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
Rimessa	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	**21,00**				**21,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORE DI MERCATO DEL BENE
Al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato, per immobili aventi le medesime caratteristiche in considerazione della sua ubicazione, caratteristiche costruttive, vetustà e degrado, si è ritenuto opportuno applicare la stima sintetica in base ai prezzi unitari di vendita di beni similari.

Da indagini effettuate presso studi notarili ed agenzie immobiliari del loco, ed, in particolare presso l'OMI dell'Agenzia delle Entrate ho potuto rilevare, che immobili aventi caratteristiche simili vengono alienati al prezzo medio di 500,00 €/mq di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21,00	x	500,00	=	**10.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.500,00**

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA FRANCESCO CRISPI 41-43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

Abitazione in SAN PIETRO VERNOTICO via Francesco Crispi n. 43, della superficie commerciale di **127,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

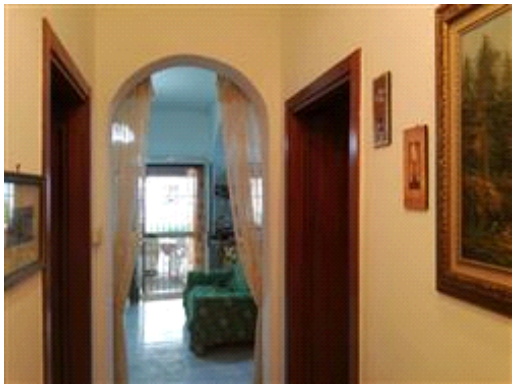
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna variabile, in alcuni vani è di H = 3,00 ml, in altri vani è H=4,00 ml ed infine in altri vani è H=4,65 ml.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 849 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi n. 23, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/03/1996 Voltura in atti dal 19/11/1998 Repertorio n.: 47132 Rogante: ERRICO Michele Sede: BRINDISI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5091.1/1996)
  Coerenze: a nord-ovest con via Francesco Crispi, a nord-est con sub3 (intestato a Patera Daniela) e particella 1180 (intestata a Collardo Lina) a sud-est con particella 195 (intestata a Cuomo Ettore Bruno) ed a sud-ovest con particella 2179 (intestata ai signori Cazzetta Giuseppe e Malerba Maria Antonietta).
  VARIAZIONE del 04/03/1996 in atti dal 12/03/1996 FUSIONE- FRAZIONAMENTO E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 1148/1996)

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, / piano interrato. Immobile costruito nel 1940, sottoposto a lavori di manutenzione ordinaria nel 2006.



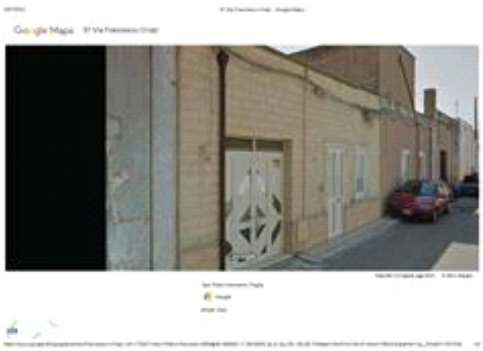


DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale del centro abitato di San Pietro Vernotico.

I più importanti centri limitrofi sono Cellino San Marco, Squinzano, Torchiarolo, Mesagne.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di CTU è un abitazione posta al piano terra in San Pietro Vernotico alla via Francesco Crispi n. 43, in zona semicentrale del centro abitato di San Pietro Vernotico, su di un lotto a forma di trapezio rettangolo della superficie di circa 250 mq, in cui la facciata prospiciente su Via Francesco Crispi corrisponde all'altezza del "trapezio" mentre i confini con le limitrofe particelle catastali nn. 1180 e 2179 corrispondono alle due basi.

E' iscritto in Catasto Fabbricati di San Pietro Vernotico al fg. 37, p.lla 849, sub. 4.

Confini: a nord-ovest con via Francesco Crispi, a nord-est con sub 3 (intestata a Patera Daniela) particella 1180 (intestata a Collardo Lina) a sud-est con particella 195 (intestata a Cuomo Ettore Bruno) ed a sud-ovest con particella 2179 (intestata ai signori Cazzetta Giuseppe e Malerba Maria Antonietta).

La struttura portante è in muratura a conci di pietra, gli orizzontamenti sono misti: a volte in conci di pietra per l'ingresso-soggiorno (come per l'attigua rimessa_sub 3), mentre sono del tipo piano a solaio latero-cementizi alla "margherita" (gettati in opera), ubicati a quote differenti, per tutti gli altri vani: camera da letto matrimoniale, camera da letto dei ragazzi, bagno, cucina ed infine i due depositi ubicati in posizione distaccata rispetto all'abitazione, sul confine posteriore del lotto con la limitrofa particella catastale n. 195 (vedi foto dal n. 36 al n. 41).

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio è stata ravvisata una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto, come anticipato, i vani posteriori riportati nella planimetria catastale dell'attigua rimessa risultano da tempo imprecisato accorpati all'abitazione, così da creare, unitamente all'originario disimpegno dell'abitazione (vano denominato "D" nella planimetria catastale), l'attuale camera matrimoniale nonchè un lungo ripostiglio a servizio dell'abitazione.

Per tali motivi la camera da letto matrimoniale (riportata invece in planimetria catastale limitrofa alla cucina) è caratterizzata da due differenti altezze utili interne, H = 4,00 ml (altezza utile dell'originario disimpegno "D") e H = 4,60 ml.

Altro vano difforme rispetto alla planimetria catastale è la cucina stessa, che in planimetria catastale risulta di dimensioni molto minori e limitrofa all'originaria camera da letto; risulta rimosso il muro

divisorio così da creare una cucina di più ampie dimensioni, mentre la camera da letto matrimoniale risulta invece ricavata sfruttando lo spazio dell'originario disimpegno con le modifiche già sopra descritte.

La facciata su via Francesco Crispi si presenta in buone condizioni di manutenzione con i conci in carparo lasciati a faccia vista (foto nn. 1-2).

L'abitazione si compone di: ingresso-soggiorno, corridoio, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno, cucina, cortile, due locali di sgombero posti nel cortile, in fondo al lotto a confine con la particella 195.

Dall'ingresso-soggiorno (accessibile dal civico 43 di via Francesco Crispi) si accede sia alla limitrofa rimessa (sub 3, foto nn. 3-4-5-6) sia al corridoio (foto nn. 7-8-9) su cui si affacciano le due camere da letto (foto dal n. 10 al n. 16 e nn. 19-20-21).

In fondo al corridoio vi è la cucina (foto nn. 22-23-24-25), da cui si accede sia al bagno (foto nn. 26-27), sia al cortile (foto dal n. 28 al n. 33).

Sulla facciata interna al cortile risulta realizzata una tettoia in legno con copertura in tegole, delle dimensioni di 8 ml di lunghezza e 4 ml di profondità, di installazione relativamente recente.

Sul lato sinistro del cortile vi sono le scalette di accesso rispettivamente al lastrico solare dell'abitazione + rimessa, e l'altra di accesso al lastrico solare dei due magazzini-ripostigli (foto nn. 34-35).

Complessivamente il fabbricato si compone di: ingresso-soggiorno (27,20 mq.), camera da letto matrimoniale (Letto 1: 16,60 mq.), corridoio (4,80 mq.), camera da letto singola (Letto 2: 12,80 mq.), bagno (5,30 mq.), ripostiglio (4,40 mq.), cucina (24,00 mq.), veranda (35,00 mq.), ortale (29,75 mq.), scala 1 (3,30 mq.), scala 2 (1,95 mq.), ripostiglio 1 (15,85 mq.), ripostiglio 2 (12,35 mq.), per una superficie lorda vendibile pari a 127,80 metri quadri.

RIFINITURE PRESENTI:

La pavimentazione e battiscopa presente in tutto il fabbricato (eccetto il bagno) è in ceramica di colore grigio chiaro per tutta l'abitazione (fatta eccezione per il bagno), in discreto stato (ristrutturazione avvenuta intorno al 2006).

Il bagno invece è rivestito sulle pareti con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 ml (foto n. 26) e pavimentato con mattonelle in ceramica di colore blu (foto n. 27).

I sanitari presenti sono di normale fattura.

La porta di ingresso e finestra sono composte da infisso esterno del tipo a persiane di colore bianco e lamelle orientabili, della stessa fattura e tipologia dell'attigua rimessa; i corrispondenti infissi interni sono quelli originari in legno con vetro semplice.

Le porte interne sono in tamburato di legno tonalità noce, di media fattura.

L'impianto di riscaldamento è presente e costituito da radiatori in ghisa e caldaia posta nel cortile.

L'impianto idrico-fognante è presente con approvvigionamento idrico e scarico reflui da/in rete pubblica dell'AQP.

Il tetto della veranda come già detto è con struttura lignea elementi portanti in legno e tavolato perfettamente vista ed in buono stato.

INCONVENIENTI RISCONTRATI (Vedi allegato "B" - Rilievo fotografico):

Oltre alla mancanza di conformità catastale-urbanistica tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate presso gli Enti competenti, é stata riscontrata nel cortile interno la realizzazione di una tettoia in legno, che non risulta denunciata nè presso il Comune nè tanto meno presso l'Ufficio Edilizia Sismica della provincia di Brindisi.

Inoltre tutti i solai piani latero-cementizi dalla parte interna (intradosso) presentano diffusi rigonfiamenti ad andamento lineare dovuti all'avanzato stato di ossidazione dei ferri di armatura dei

travetti realizzati in opera.

Tutti i suddetti solai (tra l'altro realizzati presumibilmente oramai una cinquantina di anni addietro), non possono essere ripristinati ma vanno demoliti e sostituiti integralmente, intervento da eseguire in tempi oramai piuttosto ristretti, nel giro al massimo di un paio di anni.

Così come sono da demolire e rifare ex-novo le due scalette di accesso ai rispettivi lastrici solari dell'abitazione e dei depositi limitrofi alla particella 195; soprattutto la scaletta di accesso al lastrico solare dell'abitazione appare in condizioni di conservazione nonché di staticità piuttosto preoccupanti (foto nn. 32-33-34-35).

Infine sul lastrico solare della cucina sono stati riscontrate delle formazioni di muschio, da cui i quadri umidi nei corrispondenti punti del soffitto all'interno del fabbricato.

Pertanto lo stato di conservazione dell'abitazione è decisamente BASSO/MEDIOCRE.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: metallo realizzati in metallo — al di sopra della media

infissi interni: tamburato di legno realizzati in legno tamburato — al di sopra della media

manto di copertura: realizzato in pietra di Cursi con coibentazione in pietra di Cursi + tufina — al di sotto della media

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame — buono

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — al di sopra della media

plafoni: — al di sopra della media

portone di ingresso: portone realizzato in metallo — buono

Degli Impianti:

elettrico: — nella media

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in rete pubblica con recapito in fogna pubblica — nella media

idrico: con alimentazione in rete pubblica , la rete di distribuzione è realizzata in rete pubblica — nella media

termico: con alimentazione in Caldaia autonoma a gas metano i diffusori sono in radiatori — al di sopra della media

Delle Strutture:

scale esterne: costruite in pietra — scarso

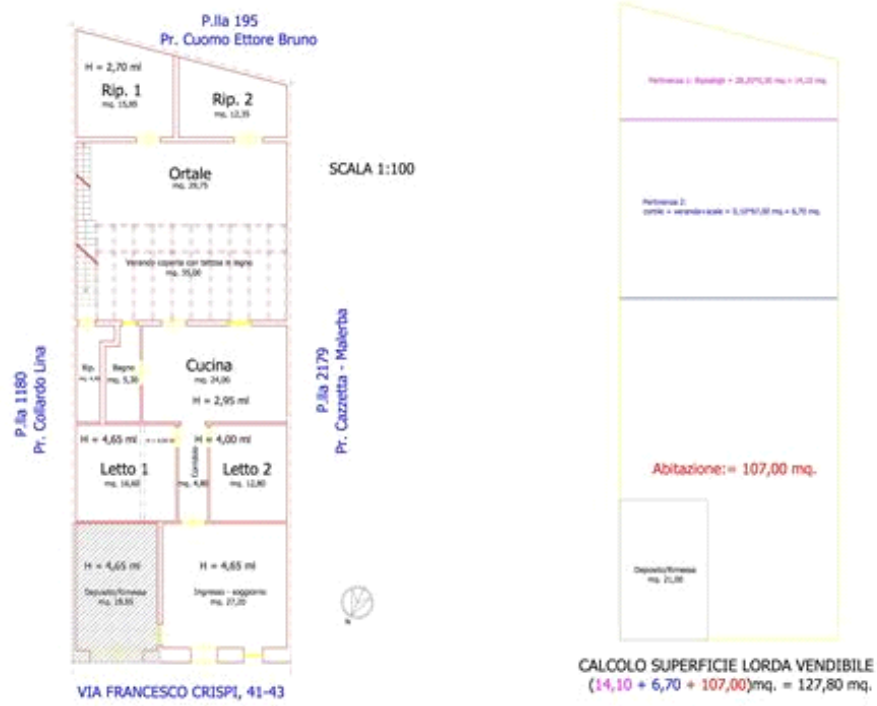
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele — scarso

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
	127,80	x	100 %	=	127,80
Totale:	**127,80**				**127,80**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORE DI MERCATO DEL BENE
Al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato, per immobili aventi le medesime caratteristiche in considerazione della sua ubicazione, caratteristiche costruttive, vetustà e degrado, si è ritenuto opportuno applicare la stima sintetica in base ai prezzi unitari di vendita di beni similari.

Da indagini effettuate presso studi notarili ed agenzie immobiliari del loco, ed, in particolare presso l'OMI dell'Agenzia delle Entrate ho potuto rilevare, che immobili aventi caratteristiche simili vengono alienati al prezzo medio di 400,00 €/mq di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	127,80	x	400,00	=	**51.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 51.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 51.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di San Pietro Vernotico, agenzie: San

Pietro Vernotico, Cellino San Marco, Mesagne., osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari

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	box singolo	21,00	0,00	10.500,00	10.500,00
B	appartamento	127,80	0,00	51.120,00	51.120,00
				61.620,00 €	**61.620,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.020,00**

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: **€. 9.153,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 402,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.500,00**

data 30/12/2021

il tecnico incaricato
Ing. Pierangelo SANTORO