



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott. Francesco GILIBERTI



CUSTODE:

Avv.ssa Olga SAVARESE



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Ilda Nasta

CF:NSTLDI67R56I119C

con studio in SAN PIETRO VERNOTICO (BR) via milano 44

telefono: 0831652499

fax: 0831652499

email: ildanasta@libero.it

PEC: nasta.ilda@ingpec.eu



tecnico incaricato: Ilda Nasta

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

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

A **appartamento** a MESAGNE VICO DEI CRISUMMA 12, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **83,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto del compendio pignorato è sito in Mesagne (BR) in vico dei Crisumma, con accesso da vano scala a piano terra, ed è costituito da un appartamento sito al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su 2 livelli fuori terra. L'abitazione sorge nel centro storico di Mesagne, non distante dalla piazza del Municipio. E' ben collegata ai principali servizi comunali e totalmente urbanizzata con presenza prevalente di fabbricati ad uso residenziale. L'immobile è saltuariamente abitato a titolo di comodato d'uso gratuito; si compone di 2 vani + accessori ed è costituito da un ingresso-soggiorno con angolo cottura a vista, un piccolo bagno con antibagno cui si accede da un disimpegno nella zona giorno realizzato con setto in muratura aperto in sommità, ed una camera da letto. La copertura solare è accessibile mediante vano scala interno, con uscita diretta sulla terrazza di pertinenza ad uso esclusivo. Tutti i vani hanno coperture piane ed altezza interna dei vani pari a 3.75 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 3.75. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 1068 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 7, consistenza 3 vani, rendita 1.019,49 Euro, indirizzo catastale: VICO DEI CRISUMMA N. 12, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2016 Pratica n. BR0081489 in atti dal 18/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22136.1/2016) DERIVANTE DA FGL. 132 P.LLA 1068 SUB 5 CATG. A/4 CLASSE 8 CONSISTENZA 3 VANI: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/12/2015 Pratica n. BR0157672 in atti dal 28/12/2015 UFFICIO ABITAZIONE (n. 77738.1/2015). P.LLA 1068 SUB 5 GENERATA DALLA SOPPRESSIONE DI P.LLA 1068 SUB 4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.556,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 40.556,00



trova:

Data di conclusione della relazione:

04/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Immobile occupato dal sig. Alessandro Bassano ad uso saltuario per motivi di lavoro, in virtù di contratto di comodato gratuito, sottoscritto il 3 novembre 2023 ma non registrato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'IMMOBILE RIPORTATO NEL NCEU AL FGL. 132 P.LLA 1068 SUB 5 OGGETTO DELLA PROC. ESECUTIVA E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE DELLA P.LLA 1068 SUB 4

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, stipulata il 04/02/2013 a firma di NOTAIO BENEDETTO PETRACHI ai nn. 80393/25218 REP. di repertorio, iscritta il 08/02/2013 a BRINDISI ai nn. N. GEN. 1995 - N. PART. 196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONSEGNA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 72.000,00.

Importo capitale: 40.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE PROPRIETA' 1/1 RIPORTATO NEL NCEU AL FGL. 132 P.LLA 1068 SUB 4 SITO NEL COMUNE DI MESAGNE

ipoteca , stipulata il 24/01/2018 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA ai nn. REP. 1482/2418 di repertorio, iscritta il 25/01/2018 ai nn. N. GEN. 1228 - N. PART. 111, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE DI ROMA.

Importo ipoteca: 26.944,39.

Importo capitale: 53.888,78.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE PROPRIETA' 1/1 RIPORTATO NEL NCEU AL

FGL. 132 P.LLA 1068 SUB 5 SITO NEL COMUNE DI MESAGNE

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/04/2024 a firma di UFF. GIUDIZIARIO TRIB. BRINDISI ai nn. REP. 1846 di repertorio, trascritta il 17/06/2024 a BRINDISI ai nn. N. GEN. 11695 - N. PART. 9748, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO TRIB. BRINDISI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE PROPRIETA' 1/1 RIPORTATO NEL NCEU AL FGL. 132 P.LLA 1068 SUB 5 SITO NEL COMUNE DI MESAGNE

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 di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 04/02/2013), con atto stipulato il 04/02/2013 a firma di NOTAIO BENEDETTO PETRACHI ai nn. REP. 80392/25217 di repertorio, trascritto il 08/02/2013 a MESAGNE ai nn. REG. GEN. 1993 - REG. PART. 1497.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE PROPRIETA' 1/1 RIPORTATO NEL NCEU AL FGL. 132 P.LLA 1068 SUB 4 SITO NEL COMUNE DI MESAGNE.

L'IMMOBILE RIPORTATO NEL NCEU AL FGL. 132 P.LLA 1068 SUB 5 OGGETTO DELLA PROC. ESECUTIVA E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE DELLA P.LLA 1068 SUB 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/06/2000 fino al 04/02/2013), con atto stipulato il 23/06/2000 a firma di COMUNE DI MESAGNE ai nn. REP. 6231 di repertorio, trascritto il 21/07/2000 a BRINDISI ai nn. REG. GEN. 9976 - REG. PART. 8301.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE RIPORTATO NEL NCEU AL FGL. 132 P.LLA 1068 SUB 1 E SUB 2.

L'IMMOBILE RIPORTATO NEL NCEU AL FGL. 132 P.LLA 1068 SUB 5 OGGETTO DELLA PROC. ESECUTIVA E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE DELLA P.LLA 1068 SUB 4, A SUA VOLTA GENERATO DALLA SOPPRESSIONE DELLE P.LLE SUB 1 E SUB 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3/2016 - PRAT. ED. N. 72/2015, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE CONSISTENTE NELLA TRASFORMAZIONE DELLA UNITA' IMMOBILIARE DA UFFICIO AD ABITAZIONE CON PICCOLI NELLA RELIZZ. DI UN TRAMEZZO NEL W.C. ESIST. TALE DA CREARE UN ANTI-WC E L'INS. DI UNA FINESTRA NEL WC, presentata il 17/12/2015 con il n. PROT. 27318 di protocollo, rilasciata il 18/01/2016 con il n. 3/2016 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN ZONA A1 PRG UBICATO IN VICO DEI CRISUMMA, 12 NEL NCEU AL FGL. 132 P.LLA 1068 SUB 4.

LA SOPPRESSIONE DELLA P.LLA 1068 SUB 4 HA GENERATO LA P.LLA 1068 SUB 5 OGGETTO DI PIGNORAMENTO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 41 del 29/10/2004, l'immobile ricade in zona A - CENTRO STORICO_Area con P.d.R. Vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 35) Norme Generali La Zona omogenea A e' transitoriamente costituita da due aree, rispettivamente dotata e non di Strumento Urbanistico esecutivo alla data di adozione delle presenti Norme. L'attuazione di questa zona omogenea e' demandata all'adeguamento e all'estensione dello strumento urbanistico attuativo vigente, che dovra' essere sostituito da un Piano di Recupero per l'intero perimetro del Centro Storico individuato dal P.R.G.

art. 36) Nelle more dell'approvazione del Piano di Recupero di cui all'art. 35, il P.R.G. recepisce il Piano di Recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Mesagne n. 19 del 28 febbraio 1994.

. Il titolo è riferito solamente al Immobile sito in Mesagne al NCEU fgl. 132 p.la 1068 sub 5 (derivanti da p.la 1068 sub 4)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENZA DI UN SETTO DIVISORIO DI ALTEZZA H=2.30 mt NEL SOGGIORNO, ASSENZA DELLA FINESTRA NEL W.C. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Prat. Edilizia (edificio in zona A - centro storico)

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione setti e realizzazione apertura: €.1.000,00
- Prat. edilizia: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

Questa situazione è riferita solamente a ELIMINAZIONE SETTO DIVISORIO E REALIZZAZIONE APERTURA NEL W.C.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENZA DI UN SETTO DIVISORIO DI ALTEZZA H=2.30 mt NEL SOGGIORNO, ASSENZA DELLA FINESTRA NEL W.C., DESTINAZIONE D'USO A/10 ANZICHÉ A/4

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica doc.fa Agenzia Entrate

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Doc.fa : €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

Questa situazione è riferita solamente a ELIMINAZIONE SETTO DIVISORIO, REALIZZAZIONE APERTURA NEL W.C., CAMBIO DESTINAZIONE D'USO COERENTE CON DESTINAZIONE URBANISTICO- EDILIZIA.

LA VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE da A/10 AD A/4 è del 28/12/2015, Pratica n. BR0157672 in atti dal 28/12/2015 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 77738.1/2015); CON VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2016 Pratica n. BR0081489 in atti dal 18/10/2016 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22136.1/2016) LA CATEGORIA E' VARIATA DA A/4 AD A/10



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG VIGENTE)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN MESAGNE VICO DEI CRISUMMA 12, QUARTIERE CENTRO STORICO



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESAGNE VICO DEI CRISUMMA 12, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **83,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto del compendio pignorato è sito in Mesagne (BR) in vico dei Crisumma, con accesso da vano scala a piano terra, ed è costituito da un appartamento sito al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su 2 livelli fuori terra. L'abitazione sorge nel centro storico di Mesagne, non distante dalla piazza del Municipio. E' ben collegata ai principali servizi comunali e totalmente urbanizzata con presenza prevalente di fabbricati ad uso residenziale. L'immobile è saltuariamente abitato a titolo di comodato d'uso gratuito; si compone di 2 vani + accessori ed è costituito da un ingresso-soggiorno con angolo cottura a vista, un piccolo bagno con antibagno cui si accede da un disimpegno nella zona giorno realizzato con setto in muratura aperto in sommità, ed una camera da letto. La copertura solare è accessibile mediante vano scala interno, con uscita diretta sulla terrazza di pertinenza ad uso esclusivo. Tutti i vani hanno coperture piane ed altezza interna dei vani pari a 3.75 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 3.75. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 1068 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 7, consistenza 3 vani, rendita 1.019,49 Euro, indirizzo catastale: VICO DEI CRISUMMA N. 12, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2016 Pratica n. BR0081489 in atti dal 18/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22136.1/2016)
DERIVANTE DA FGL. 132 P.LLA 1068 SUB 5 CATG. A/4 CLASSE 8 CONSISTENZA 3 VANI: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/12/2015 Pratica n. BR0157672 in atti dal 28/12/2015 UFFICIO ABITAZIONE (n. 77738.1/2015). P.LLA 1068 SUB 5 GENERATA DALLA SOPPRESSIONE DI P.LLA 1068 SUB 4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2016.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

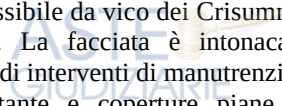
I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Mesagne.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

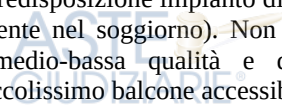
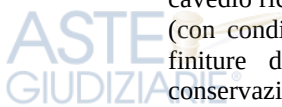
esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto del compendio pignorato è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di 2 piani fuori terra, sito nel centro storico del Comune di Mesagne. La zona in cui sorge l'unità immobiliare è completamente urbanizzata ed a destinazione prevalentemente residenziale. L'unità immobiliare, avente ingresso da vano scala accessibile da vico dei Crisumma, confina con la suddetta via e con altre proprietà sui restanti lati. La facciata è intonacata e tinteggiata, complessivamente in mediocri condizioni (con necessità di interventi di manutenzione ordinaria). La struttura portante del fabbricato è in muratura portante e coperture piane, e non presenta apparentemente lesioni e/o fenomeni fessurativi importanti che possano far pensare ad instabilità globali in atto. L'abitazione oggetto di pignoramento ha una superficie lorda complessiva pari a circa 56 mq - oltre n. 2 vani scala - ed ha accesso diretto da vico dei Crisumma. L'unità immobiliare è costituita da un ingresso-soggiorno con angolo cottura a vista, da una camera da letto e da un bagno; all'interno dell'ingresso-soggiorno vi sono dei setti in muratura che separano la zona giorno dal bagno. Tutti i vani hanno illuminazione ed aerazione diretta dall'esterno, ad esclusione del bagno che è cieco. I vani hanno altezza pari a 3.75. I locali hanno pareti intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in ceramica di modesta qualità così come i battiscopa perimetrali, la scala è rivestita in marmo. Il bagno ha il rivestimento in piastrelle di ceramica di bassa qualità. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e scuri, gli infissi interni sono in legno tamburrato. Nell'abitazione sono presenti: impianto elettrico sottotraccia con contatore posto nel vano scala a piano terra, impianto idrico-fognante, boiler elettrico nel bagno, predisposizione impianto termico con unico termosifone presente nel vano letto (non funzionante), autoclave e serbatoio posti in un cavedio ricavato sopra il vano scala (non funzionanti), predisposizione impianto di condizionamento (con condizionatore, di proprietà e da rimuovere, presente nel soggiorno). Non vi è rete gas. Le finiture dell'immobile sono complessivamente di medio-bassa qualità e discreto stato di conservazione. Sono di pertinenza della abitazione un piccolissimo balcone accessibile dal soggiorno, ed il lastricato solare praticabile raggiungibile mediante scala interna. Le condizioni interne generali dell'unità immobiliare si possono ritenere discrete.



Si riporta di seguito la descrizione dei vari ambienti che compongono l'unità immobiliare, e la superficie utile degli stessi:

DESTINAZIONE VANO	Su (mq)
Ingresso-soggiorno con angolo cottura	26,68
Letto	13,29
bagno	5,53
vano scala P.T.-1°	8,60
<u>vano scala P.1°-terrazzo</u>	<u>8,60</u>
TOTALE	62,70
PERTINENZE	
Balconcino	0,5
Lastricato solare praticabile	58,00

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	56,00	x	100 %	=	56,00
balcone	0,50	x	35 %	=	0,18
lastricato solare accessibile	58,00	x	25 %	=	14,50
vani scala	22,00	x	60 %	=	13,20
Totale:	136,50				83,88



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2025

Fonte di informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio

Descrizione: Abitazioni centro storico Mesagne

Superfici principali e secondarie: 50



Superfici accessorie:

Prezzo: 43.150,00 pari a 863,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 28/03/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazione centro storico Mesagne

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.140,00 pari a 602,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2025

Fonte di informazione: OMI Brindisi

Descrizione: Abitazioni in centro storico a Mesagne

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.240,00 pari a 740,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione della superficie commerciale del bene, secondo quanto indicato dalla norma ex UNI 1075 e DPR 138/98, è stata effettuata secondo il criterio di stima sintetico-comparativo, computando le superfici coperte e di pertinenza come di seguito descritto:

- 100% delle superfici calpestabili, comprensive di murature ed elementi strutturali interni portanti e non portanti;
- 100% delle superfici delle pareti perimetrali esterne;
- 50% delle superfici dei muri di confine con altra proprietà;
- 60% superfici di verande e locali tecnici;
- 35% dei balconi, delle terrazze, dei patii e porticati coperti;
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 10% aree di pertinenza esterne;
- 50% vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione e distribuzione interna degli ambienti nell'immobile, allo spessore delle superfici esterne (la cui superficie totale non deve comunque eccedere il 30% di quella coperta), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che ne caratterizzano il livello di qualità ambientale.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale
abitazione	mq 56,00	1,00	56,00 mq
vani scala	mq 22,00	0,60	13.20 mq
balconcino	mq 0,50	0,35	0,18 mq
lastricato solare	mq 58,00	0,25	14,50 mq
TOTALE			83,88 mq

Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla



comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. Per quanto riguarda il bene da stimare sono stati presi quali elementi determinanti Osservi e concorrenti alla determinazione del valore dello stesso l'ubicazione, gli standard urbanistici della zona, la superficie ed esposizione dell'alloggio, le caratteristiche strutturali, lo stato di conservazione dell'immobile, la qualità e lo stato di manutenzione degli impianti, degli infissi, dei pavimenti e rivestimenti e l'urbanizzazione dell'area su cui sorge. Tutto ciò premesso, si procede alla determinazione dell'attuale prezzo per metro quadrato che consentirà, attraverso correzioni ed elaborazioni successive, la definizione del valore finale del bene. Dai valori riportati dagli operatori specializzati operanti sul territorio, comparati con i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene applicabile una quotazione media di mercato, per abitazioni di tipo economico presenti nella zona, variabile tra:

- 602,00 €/mq (Borsino Immobiliare);
- 680 €/mq e 800 €/mq ---> - valore medio 740,00 €/mq (OMI Brindisi);
- 863,00 (prezzi di mercato presenti nella zona applicati dalle Agenzie immobiliari e vendite di privati (Immobiliare.it, Idealista, Trovit ecc.).

Verrà preso come riferimento la media aritmetica (arrotondata) tra i valori indicati, che risulta pari a 735,00 €/mq.

COEFFICIENTI ESTERNI

Posizione, collegamenti, esposizione: posizione centrale -----> 1,1

Coefficiente stato di possesso: occupato -----> 0,9

Coefficiente di livello del piano: Piano 1° -----> 1

Coefficienti di età, qualità e stato d'uso: antecedente 1942, stato di conservazione e manutenzione discreto -----> 0,9

COEFFICIENTI IMPIANTI TECNOLOGICI

Predisposizione Impianto termico e gas: -----> 0,95

Impianto idrico-fognante: presente -----> 1

Impianto elettrico: sottotraccia -----> 1

COEFFICIENTE CORRETTIVO (arrotondato) 0,85

Considerando la tipologia di fabbricato, la posizione nel contesto urbano, l'esposizione, la vetustà, le finiture, gli impianti tecnologici e lo stato di possesso, si applicherà un coefficiente correttivo pari 0,85

Calcolo del valore totale del bene con adeguamenti e correzioni della stima:

Valore unitario di stima	Superficie Commerciale	Valore Commerciale
735,00 €/mq	mq 83,88	61.651,80 €
Detrazione per abbattimento forfettario del 15% (arrotondato): - € 9.247,77		
Adeguamento coeff. correttivo (0,85): - 9.247,77		
Valore commerciale (al netto dell'abbattimento ed adeguamento): 43.156,26		

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **61.651,80**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione abbattimento forfettario (15%)	-9.247,77
Adeguamento coefficiente correttivo	-9.247,77

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 43.156,26

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 43.156,26

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 Mesagne, agenzie: Idealista, Trovit, Tecnocasa, Studio Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino Immobiliare

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	83,88	0,00	43.156,26	43.156,26
				43.156,26 €	43.156,26 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.600,00

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

€. 40.556,26

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:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,26

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

€. 40.556,00

data 04/04/2025

il tecnico incaricato

tecnico incaricato: Ilda Nasta

Pagina 12 di 13



Ilda Nasta



tecnico incaricato: Ilda Nasta

Pagina 13 di 13

