

TRIBUNALE DI BRINDISI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. **165/2025**

Promossa da **ESTELLA SPE srl**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Debitore **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. **Francesco GILIBERTI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE
C.F. SCHFNC56L211119J

con studio in San Pietro Vernotico (BR)
*via Torchiarolo 32 cellulare: **3484082229***
*PEC: **arkiuav@legalmail.it***

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A.1 INCARICO Il G.E. dott. GILIBERTI Francesco ha incaricato il sottoscritto architetto Francesco SCHIAVONE consulente tecnico d'ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n°165/2025 del Tribunale di BRINDISI.

Il sottoscritto al fine di effettuare le necessarie indagini e gli indispensabili accertamenti per l'espletamento del mandato ricevuto, in data 28 novembre 2025 ha provveduto ad effettuare il sopralluogo, come da verbale che si allega, presso i luoghi in questione previo invio di avviso inizio operazioni peritali a mezzo raccomandata RR all'indirizzo del debitore.

In esito alla richiesta di determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili siti in Francavilla Fontana contrada Cadetto Superiore via Ceglie 26:

➤ Unità immobiliare al P.T. distinta al fg.72 p.lla 104 sub.1;

Previo opportuno sopralluogo, analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, raccolta degli aspetti economico estimativi, si esaminano di seguito distintivi del compendio, procedendo alla valutazione dei beni.

A.2 CONTROLLO PRELIMINARE

La documentazione depositata ex art.567 c.p.c. dalla parte procedente risulta completa ed idonea. In particolare il creditore procedente ha provveduto a depositare

- relazione notarile in sostituzione del certificato ventennale
- ispezione ipotecaria
- visura attuale per immobile
- visura storica
- estratto di mappa
- nota di trascrizione del pignoramento
- atto di pignoramento

documentazione personalmente reperita:

- certificato di residenza (**all.3**)
- certificato di matrimonio (**all.3**)
- verbale di sopralluogo (**all.4**)
- titolo di proprietà (**all.7**)
- visura catastale aggiornata (**all.5**)
- planimetria catastale aggiornata (**all.6**)
- estratto di mappa
- legittimità urbanistica (**all.8-9-10**)

A.3 OPERAZIONI DI CONSULENZA

- in data 12 dicembre 2025 ho ricevuto incarico dal Tribunale di Brindisi;
- stesso giorno, accettato il mandato ricevuto ho inviato avviso di inizio operazioni peritali a mezzo raccomandata RR, previo rilascio del certificato di residenza ed estratto di matrimonio;
- in data 13 gennaio alle ore 10,00 è stato effettuato il sopralluogo e dato inizio alle operazioni;
- nella stessa data ho reperito pubblicazioni notizie informazioni valori e prezzi di mercato di beni analoghi a quelli oggetto della presente presso operatori economici, agenzie immobiliari e studi notarili;
- in data 18 marzo 2026 ho depositato telematicamente la relazione di consulenza con allegati e inviato copia alle parti.



INDICE

A. PREMESSA

- A.1 INCARICO
- A.2 CONTROLLO PRELIMINARE
- A.3 OPERAZIONI DI CONSULENZA

B IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO 1

- B.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA
- B.2 STATO MANUTENTIVO
- B.3 STATO DI POSSESSO
- B.4 CONSISTENZE

C LEGITTIMITA'

- C.1 CONFORMITA' URBANISTICA
- C.2 CONFORMITA' CATASTALE

D VINCOLI E ONERI GIURIDICI

- D.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- D.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

- E.1 CRITERI DI STIMA
 - E.2 VALORE DI MERCATO
 - E.3 FONTI DI INFORMAZIONE
 - E.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI
 - E.5 PREZZO A BASE D'ASTA
-

LOTTO 1

Beni in FRANCAVILLA Fontana (BR) contrada Cadetto Superiore 26

B1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Il giorno 13 gennaio 2026 in qualità di CTU del Tribunale di Brindisi, congiuntamente alla dott.ssa DE LUCA Emanuela in qualità di Custode giudiziario, ho dato inizio alle operazioni peritali, come da verbale allegato (all.4).

In esecuzione al mandato ricevuto ho proceduto alla visita di sopralluogo prendendo visione del manufatto edilizio oggetto della presente in tutta la sua estensione e consistenza effettuando una ricognizione dei luoghi con rilievi planimetrici e fotografici con particolare riguardo alla qualità dei materiali e allo stato effettivo di manutenzione e conservazione per acquisire cognizioni di tutto ciò che potesse concorrere al giudizio di stima. Mi sono recato presso l'immobile pignorato ubicato in Francavilla Fontana C.da Cadetto Superiore 26 Strada Provinciale 26 dove a consentire l'accesso ha provveduto lo stesso TRUPPI Riccardo.

Piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ intestato al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e della quota di $\frac{1}{2}$ intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, coniugi dal 09.04.1997 in regime di separazione dei beni (all.3), di manufatto edilizio destinato esclusivamente a scopi residenziali sito nel comune di Francavilla Fontana al piano terra del civico 26 di via SP.26 contrada Cadetto Superiore, distinto ai seguenti identificativi catastali (all.5)

Il manufatto edilizio:

foglio	particella	sub	piano	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita catastale
72	104	1	T-1	A7	1 ^	vani 11,5	mq.306	€.1069,07

Il terreno:

72	383	mq.13663
----	-----	----------

intestato alla ditta:

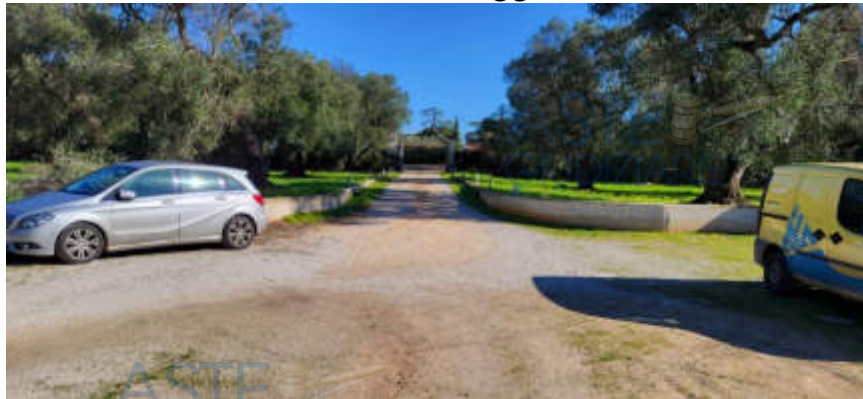
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Francavilla Fontana (BR) il 17.11.1965 (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) in regime di separazione dei beni;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Francavilla Fontana il 24.11.1969 (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) in regime di separazione dei beni.



Pervenuto con atto di compravendita immobiliare con agevolazioni fiscali del 31 agosto 2006 (**all.7**) per notaio Roberto BRACCIO in Francavilla Fontana registrato a Brindisi il 05.09.2006 e trascritto a Brindisi in data 06.09.2006 al n°19130/1337 Repertorio n°15778 Raccolta N°5336, il manufatto edilizio ricade in zona rurale tipizzata nello strumento urbanistico vigente come "Zona E".

Il lotto di terreno all'interno del quale risulta inserito il manufatto edilizio oggetto della presente è identificato al foglio 72 particella 383 della superficie di mq.13.663.

Percorrendo la Strada Provinciale 26 che collega Francavilla Fontana alla città di Ceglie al civ. 26 superando un cancello in metallo ci si inoltra nella proprietà oggetto della relazione. Un viale delimitato da un muretto in muratura e attrezzato da illuminazione facilmente percorribile dalla statale porta direttamente all'unità residenziale oggetto di stima.



Superando un portoncino blindato in metallo e legno si accede all'interno dell'unità residenziale.

Si è proceduto prendendo visione dell'immobile in tutta la sua consistenza effettuando una ricognizione dei luoghi con rilievi piano altimetrici e fotografici con particolare riguardo alla qualità dei materiali e allo stato effettivo di manutenzione e conservazione, oltre che acquisire cognizione di tutto ciò che potesse concorrere al giudizio di stima.

Il terreno della superficie di mq.13.663 è recintato.

L'unità residenziale si sviluppa interamente fuori terra e su due livelli di piano: zona giorno al piano terra e zona notte al primo.

Dai rilievi esperiti e dai riporti in studio è stato predisposto un elaborato grafico dove sono evidenziati i vani che compongono l'unità residenziale e sono state definite le superfici:

PIANO TERRA - ZONA GIORNO

- ingresso mq.13,00
- soggiorno mq. 4,60
- ripostiglio mq. 3,40
- cucina mq.16,70
- disimpegno mq.10,20
- ripostiglio mq. 1,70
- wc mq. 2,60
- cantinetta mq. 6,30
- ripostiglio mq. 3,15
- bagno mq. 5,00
- studio mq.18,00

per una superficie coperta totale di **mq.246,00**

PIANO 1° - ZONA NOTTE

- disimpegno mq.14,40
- letto mq.17,00
- letto mq.13,50
- cabina mq. 3,40
- bagno mq.16,70

- bagno mq. 6,70
- letto mq.18,20
- terrazzo mq.52,80

per una superficie coperta totale di **mq.183**

l'accesso alla zona notte è consentito da una rampante posta nell'ingresso. E' di esclusiva pertinenza dell'unità residenziale un ripostiglio al piano terra come ricovero di un battitore da litri 200 per aiuto all'impianto di riscaldamento, una caldaia a gas, per l'approvvigionamento dell'acqua necessaria è dotata di un pozzo artesiano che fornisce una cisterna posta nel ripostiglio con pompa da 5 cavalli che viene depurata e addolcita in automatico.

L'unità residenziale è dotata di :

- impianto di riscaldamento con caldaia a gas e tubazione di ricircolo, mentre per l'acqua sanitaria di un secondo bollitore sempre da 200 litri,
 - non è dotata di impianto di fognatura ma di un pozzo nero a tenuta stagna con fossa imhoff e fossa liquidi,
 - di impianto elettrico allacciato alla rete pubblica di distribuzione,
 - il giardino è dotato di impianto di irrigazione
 - di impianto di riscaldamento a pavimento e di pannelli solari.
- Di recinzione in muratura per una lunghezza di m.460,00 per una altezza di m.1,50 fuori terra sormontata da rete metallica di altezza m.1,00 .

SITUAZIONE DELLE FINITURE

Realizzato con struttura portante in muratura il manufatto edilizio è esclusivamente destinato a scopi residenziali, la muratura di tamponamento esterna è risultata dello spessore di cm.70 fornita di isolamento termico mentre di cm.20 quella interna.

Le coperture piane sono state realizzate con solaio misto a nervature parallele costituito da travetti prefabbricati in cemento precompresso armato con tondini di ferro e pignatte in laterizio, protette da una pavimentazione in lastre di pietra di Cursi con sottofondo a pendio per garantire il deflusso delle acque atmosferiche.

Tutte le facciate interne ed esterne e le coperture sono state intonacate con intonaco civile costituito da malta in grassello di calce e tufina e protetto da pitturazione.

La ventilazione e l'illuminazione dei vani è buona e viene garantita dagli infissi di cui è dotata.

Gli infissi esterni sono in legno-alluminio dotati di vetro termo isolante e zanzariera e protetti da persiane in alluminio color legno. E' dotata di portoncino d'ingresso blindato.

I pavimenti sono in gres porcellanato per i vani abitabili mentre i bagni sono stati pavimentati in ceramica.

D.M. 37/2008: è sprovvista di certificazione di conformità degli impianti;

D.Lgs n°192/06: è sprovvista di attestato di qualificazione energetica.

D.P.R. 380/01 art.24: l'unità residenziale è sprovvista di certificazione di agibilità.

B2 STATO MANUTENTIVO

La struttura non presenta sintomi di dissesto statico né particolari lesioni di assestamento, è presente solo nella cantinetta localizzate macchie di umidità, si può affermare che versa in ottimo stato di conservazione. Da quanto emerso nella visita di sopralluogo lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare conservi uno stato di conservazione ottimo.

B3 STATO DI POSSESSO

L'unità residenziale è pervenuta per atto pubblico di compravendita con agevolazioni fiscali per Notaio Roberto BRACCIO del 31/08/2006 repertorio n°15778 raccolta 5336 registrato a Brindisi il 05/09/2006 al n°3423 e trascritto in Brindisi in data 06/09/2006 al n°19130/1337.

Alla data del sopralluogo l'unità residenziale risultava occupata dagli esecutati.

B4 CONSISTENZE

Dai rilievi effettuati nella visita di sopralluogo e i riporti in studio si è ricavata la superficie lorda dell'appartamento pari a **mq.429,00**.

Superficie del lotto di terreno **mq.13.663,00**

C LEGITTIMITA'

C.1 CONFORMITA' URBANISTICA

L'unità residenziale esistente alla data del sopralluogo è stata realizzata con progetto di ristrutturazione di una casa rurale presentato in data 12 settembre 2007 approvato in data 18 dicembre 2007 ed è stato rilasciato il Permesso di Costruire n°394/2007 (**all.8 e 9**), inoltre per la nuova costruzione di una veranda è stato presentato un nuovo progetto in data 6 marzo 2008 e rilasciato il Permesso di Costruire n°85/2008 (**all.10**).

Alla data del sopralluogo l'unità residenziale oggetto di stima risultava conforme ai titoli abilitativi menzionati.

C2. CONFORMITA' CATASTALE

Una volta autorizzato ho provveduto a regolarizzare la situazione catastale in quanto nella visita di sopralluogo si è evidenziata una difformità interna: al primo piano un bagno con accesso dal disimpegno era stato destinato a cabina armadio di una camera.

Situazione catastale che veniva aggiornata presentando una variazione catastale (DOCFA). Spesa complessiva **€.800,00**

Gli identificativi catastale non sono variati in quanto la variazione catastale individua solo un cambio di destinazione di un vano già esistente.

l'abitazione

foglio	particella	sub	piano	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita catastale
72	104	1	T-1	A7	1 ^	vani 11,5	mq.306	€.1069,07

il terreno:

72 383 mq.13663

Il lotto 1 in questo modo presenta i requisiti che ne consentono la commerciabilità.

D VINCOLI E ONERI GIURIDICI

D.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- D.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
D.1.2. Convenzioni matrim. e provv. di assegno casa coniugale: **nessuna**
D.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuna**
D.1.4. Altre limitazioni d'uso:

D.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

D.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio BRACCIO Roberto del 07/03/2011 repertorio n°21812/8922 iscritta in data 07/04/2011 al n° Generale 6529 e Particolare n°1269 a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Marzano di San Giuseppe per €375.000,00 come somma complessiva e €250.000,00 come capitale, a carico di xxxxxxxxxxxxxxx nato a Francavilla Fontana il 17/11/1965 (xxxxxxxxxxxxxx) per i diritti pari a ½ di piena proprietà e xxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Francavilla Fontana il 24/11/1969 (xxxxxxxxxxxxxx) su immobile censito al foglio 72 di Francavilla Fontana particella 104 sub. 1

D.2.2 Trascrizioni:

- **pignoramento immobiliare atto Uff. Giud. Tribunale di Brindisi del 28/10/2025 repertorio n°3719 trascritto in Brindisi in data 26/11/2025 al n° generale 22419 e n° particolare 18275 a favore di ESTELLA Spe Srl., a carico di xxxxxxxxxxxxxxx nato a Francavilla Fontana il 17/11/1965 per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni e di xxxxxxxxx nata a Francavilla Fontana il 24/11/1969 per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU di Francavilla Fontana foglio 72 particella 104 e NCT di Francavilla Fontana foglio 72 particella 50;**
- **pignoramento immobiliare atto Uff. Giud. Tribunale di Brindisi del 28/10/2025 repertorio n°3719 trascritto in Brindisi in data 26/11/2025 al n° generale 22419 e n° particolare 18275 a favore di ESTELLA Spe Srl., a carico di xxxxxxxxxxxxxxx nato a Francavilla Fontana il 17/11/1965 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU di Francavilla Fontana foglio 214 particella 3910 sub.39.**

D.2.3 Altre trascrizioni:

nessuna

D.2.4 Altre limitazioni d'uso:

nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	nessuna
Spese straordinarie di gestione immobile:	nessuna
spese di regolarizzazione urbanistica	nessuna
Spese di regolarizzazione catastale	€800,00

E1 CRITERI DI STIMA

La qualità della valutazione immobiliare dipende essenzialmente dal requisito della sua "credibilità".

Nel campo delle valutazioni immobiliari operano soggetti appartenenti a diverse categorie professionali.

Ciascuno di essi svolge la propria attività sulla base della personale formazione professionale, in rapporto alle proprie esperienze e nel rispetto delle norme etiche e deontologiche della propria categoria. Oltre ciò, anche la soggettività dei convincimenti, dei giudizi, delle scelte e delle valutazioni possono portare a differenti stime dello stesso bene.

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire il valore di mercato ad un determinato bene con una delle varie discipline previste dall'estimo. Per valore si intende il prezzo che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione e l'acquisto del bene in libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato del bene, alla presenza di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima.

Tutte le metodologie si basano però sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita. Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche dei beni che possono incidere sul valore dello stesso.

Nelle operazioni di stima risulta quindi molto importante l'acquisizione di informazioni di mercato e svolgere le relative indagini in forma sistematica raccogliendo accuratamente, oltre ai dati relativi ai corrispettivi di cessione, di consistenza, anche quelli concernenti tutte le caratteristiche atte a descrivere in forma completa la natura e le qualità del bene.

Nella migliore prassi professionale, la valutazione di immobili complessi si svolge con i tre procedimenti di stima:

- "comparazione" (market approach) con beni analoghi inseriti nello stesso mercato immobiliare
- "capitalizzazione del reddito" (income approach) applicando norme e leggi sulle redditività-
- "caratteristiche" (cost approach) in riferimento alle componenti degli immobili con valenze storiche artistiche e architettoniche.

La stima normalmente si basa in prevalenza sui market approach e income approach.

Il resoconto di un rapporto di valutazione (perizia) del più probabile valore di mercato mostra l'applicazione di entrambi questi procedimenti secondo la best practice e gli standard valutativi internazionali.

L'Osservatorio Nazionale, strumento che si è prefisso di monitorare l'andamento dei valori di beni immobili ai fini della loro utilizzazione in attività professionali, commerciali, governo del territorio è a disposizione per attingere alle informazioni del caso.

Individuati gli elementi di confronto si passa all'acquisizione dei termini per la comparazione. Quindi per ciascun immobile sono determinati i valori unitari. Tali valori sono quindi moltiplicati per il parametro superficie del terreno. Al fine di ottenere parametri di confronto attendibili lo scrivente ha effettuato un'analisi comparativa degli annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona o zone limitrofe ed aventi natura e destinazione simile. L'analisi ha coperto un arco temporale con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative, in secondo luogo è stata condotta in loco un'indagine di mercato presso i titolari dei lotti confinanti al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Il resoconto di un rapporto di valutazione di un probabile valore di mercato mostra l'applicazione di più di un procedimento secondo la best practice e gli standard valutativi internazionali.

E2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

1 METODO DIRETTO O COMPARATIVO (Market Approach)

Tale metodo o procedimento si basa sul confronto di beni analoghi inseriti nello stesso mercato immobiliare e di prezzo noto. La stima per comparazione dei prezzi consiste nella determinazione del valore mediante paragone o confronto con altri immobili aventi le medesime caratteristiche ubicati nella medesima zona e che siano stati oggetto di compravendita in condizioni normali di mercato. Nella determinazione del prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato, un ruolo importante rivestono quelle che sono definite caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative ai beni che influenzano il parametro di valutazione.

In considerazione di quanto espresso, effettuate le opportune indagini di mercato condotte mediante contatti con operatori del settore, studi notarili, studi tecnici, agenzie immobiliari, borsini valori immobiliari ecc., è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato del lotto.

Dall'esame delle informazioni ottenute anche dall'Osservatorio Nazionale il valore unitario al metro quadro di superficie per immobili analoghi in normale stato di manutenzione oscilla da un minimo di € 750,00/mq e un massimo di € 900,00/mq, si prende in considerazione il valore unitario di € 900,00/mq anche in considerazione delle caratteristiche intrinseche.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BRINDISI

Comune: FRANCAVILLA FONTANA

Fascia/zona: Extraurbana/UNICA - REGIONE AGRARIA N.2 - VILLINI SPARSI PER SOGGIORNO ESTIVO

Codice di zona: R2

Microzona catastale n. 2

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	720	L	3,1	4
Ville e Villini	NORMALE	750	900	L	3,1	4

L'applicazione del procedimento sintetico-comparativo basato sui confronti diretti intesi ad accertare i prezzi di mercato di immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile in esame, anche in considerazione del particolare segmento di mercato, nonostante l'attuale fase di contrazione, applicando un valore diverso da quelli indicati dall'Osservatorio Nazionale, in quanto questi valori si intendono per beni in normale stato di conservazione e manutenzione mentre il bene oggetto della presente è una villa in ottimo stato, ha portato ad un valore ordinario di mercato pari a:

- mq. 429,00 x € 1.000,00 = € **429.000,00**

Mentre il lotto di terreno ha un valore pari a:

- mq. 13663,00 x € 4,00 = € **54.652,00**

Valore totale del LOTTO 1 € **483.652,00**

2 METODO INDIRETTO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (Income Approach)

Il procedimento di stima in argomento si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

Il procedimento si basa sul concetto della permanenza delle condizioni ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o dall'affittanza del cespite considerato.

In matematica finanziaria si può dimostrare che la capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula: **A/r**

dove a = annualità di reddito e r = tasso di capitalizzazione è pari alla accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito.

Considerando il reddito che attualmente si può percepire dalla locazione del bene in argomento ed applicando la formula suddetta si ottiene l'accumulazione iniziale delle annualità di reddito future che viene per definizione denominato valore capitale del reddito R .

La capitalizzazione può avvenire sia con il reddito lordo ritraibile dal cespite che con il reddito netto fatta avvertenza che nel primo caso occorrerà applicare il tasso lordo di capitalizzazione, nel secondo il tasso netto di capitalizzazione.

Va fatta avvertenza però che per determinare il reddito netto avendo a disposizione il dato relativo al reddito lordo occorre per gli immobili urbani ad esempio determinare:

- le spese di manutenzione;
- le spese di amministrazione;
- le spese di assicurazione;
- lo sfitto;
- l'inesigibilità;
- costi vari a carico della proprietà;

Capitalizzando il valore locativo ad un saggio adeguato, che per il comune di Francavilla Fontana è pari allo 0,02 si ottiene il valore capitale.

Applicando la formula A/r considerando il canone di locazione del borsino pari a €2,9 al metro quadro di superficie utile, il tasso di capitalizzazione pari ad 0,02 avremo il valore di mercato:

- rendita mensile €3,1 x mq., **429,00** = € 1.329,00
- rendita annua €15.958,80
- spese generali € 6.500,00
- rendita netta € 9.458,00
- tasso di capitalizzazione **0,02**

valore di mercato dell'unità immobiliare ottenuto applicando il metodo della capitalizzazione del reddito:

€ 9.458,00 : 0,02 = €472.900,00

Il sottoscritto ark. Francesco SCHIAVONE ritiene che il più probabile valore di mercato del bene compreso nel LOTTO 1 si possa considerare il medio valore tra i due ottenuti con i diversi metodi :

€483.652,00 + €472.900 :2 = €478.276,00

(euro quattrocentosettantottomila/276)

Spese relative alla regolarizzazione catastale €800,00

Valore di mercato della unità residenziale **€477.476,00**

E3 FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzia del territorio di Brindisi
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi,
- Agenzie immobiliari del mercato di Francavilla Fontana
- Osservatori economici del mercato
- studi tecnici
- studi notarili

E4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

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 :

- € 477.476,00 x15% = € 71.621,40

E.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 405.854,60

RIEPILOGO

Piena proprietà della quota 1/1 di unità immobiliare destinata a scopi residenziali sita in territorio di Francavilla Fontana (BR) in contrada Cadetto Superiore SP.26 civ.26 ai seguenti identificativi catastali

foglio	particella	sub	piano	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita catastale
72	104	1	T-1	A7	1 ^	vani 11,5	mq.306	€.1069,07
72	383					mq.13663		

intestato alla ditta:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Francavilla Fontana (BR) il 17.11.1965 (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) in regime di separazione dei beni;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Francavilla Fontana il 24.11.1969 (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) in regime di separazione dei beni.

CONSISTENZA

Superficie lorda abitazione mq.429,00

Superficie del terreno mq.13.663

VALORE DI MERCATO

Valore del LOTTO 1 € 477.476,00

Prezzo a base d'asta € 405.854,60

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli con la dovuta diligenza e in conformità allo stato di fatto e di diritto, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione.

