



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



17/2023



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Stefano Sales

CUSTODE:

D.ssa Serena Stifani



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Barbarito

CF:BRBGPP84A22B180E

con studio in BRINDISI (BR) Via Villafranca, 24

telefono: 3408750095

email: c.gbarbarito@gmail.com

PEC: giuseppe.barbarito@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2023

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

A capannone industriale a SAN PIETRO VERNOTICO Via Paolo Ancora 36, della superficie commerciale di **1.264,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il capannone artigianale/industriale è sito al piano interrato, terra e primo, ubicato alla Via Paolo Ancora, 36 in zona periferica dell'abitato di San Pietro Vernotico. Esso è circondato sui tre lati da piazzale di pertinenza esclusiva, mentre sul fronte Sud-Est risulta in aderenza con altra proprietà (p.lle 1440, 100, 1561, 1560 terreni, p.lla 1595 abitazione con area esterna); al capannone industriale è possibile accedere dal predetto piazzale da molteplici punti, pedonali e carrabili, mentre al piazzale stesso è possibile accedere a mezzo n.2 cancelli carrabili posti sulla Strada Statale 16; fanno parte del lotto in questione il capannone stesso, il piazzale di pertinenza con annessi manufatti e sottoservizi, l'abitazione civile (corpo B) a servizio dell'attività e del relativo capannone; il sopra specificato lotto confina a Sud-Ovest con altra proprietà (p.lla 627, abitazione con area esterna), a Nord-Ovest con banchina stradale (p.lla 1511, fg. 29, intestata a "Oleificio Cooperativo della riforma fondiaria di San Pietro Vernotico"), a Nord-Est con altra proprietà (p.lla 1642, abitazione con terreno), a Sud-Est con altre proprietà (particelle sopra indicate oltre che la p.lla 1413, abitazione con area esterna). L'accesso al lotto è garantito dalla strada pubblica, come detto in precedenza; sono di pertinenza esclusiva degli immobili costituenti il lotto: i lastricati solari direttamente accessibili del capannone, il lastricato solare non direttamente accessibile dell'abitazione, i piazzali suddetti, le aree a verde e quanto altro compreso nei confini del lotto in parola (particella 1510). I prospetti del capannone e dell'abitazione sono caratterizzati da linee semplici e lineari e risultano orientati a Sud-Ovest, Nord-Ovest e Nord-Est (capannone), a Nord-Ovest e Sud-Ovest (abitazione); le condizioni manutentive generali dell'edificio sono sufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 1510 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 6.500,00 Euro, indirizzo catastale: VIA P. ANCORA n. SNC, piano: S1 - T-1, [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 04/12/2019 Pratica n. BR0063843 in atti dal 06/12/2019 DIVISIONE-FUSIONE (n. 14051.1/2019)
Coerenze: in allegato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B villa singola a SAN PIETRO VERNOTICO Via Paolo Ancora 36, della superficie commerciale di **215,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'abitazione è ubicata al piano terra, alla Via Paolo Ancora, 36 in zona periferica dell'abitato di San Pietro Vernotico. Essa è inserita nel Lotto Unico oggetto della presente perizia ed è sita all'interno del piazzale di pertinenza dello stesso Lotto. E' circondata su due lati dal piazzale di pertinenza del capannone di cui al Corpo A, mentre sul fronte Nord-Est risulta in aderenza con altra proprietà (p.lla 1642) e sul fronte Sud-Est, l'area scoperta e coperta di pertinenza della villa in questione, confinano con altra proprietà (p.lla 1413); all'abitazione è possibile accedere dal predetto piazzale a mezzo di portoncino ubicato sul prospetto Nord-Ovest, al di sotto della tettoia a copertura della zona esterna antistante; al piazzale esterno di pertinenza del corpo A è possibile accedere a mezzo n.2 cancelli carrabili posti sulla Strada Statale 16; fanno parte del lotto in questione l'abitazione stessa, il capannone di cui al Corpo A, il piazzale di pertinenza con annessi manufatti e sottoservizi; il sopra

specificato lotto confina a Sud-Ovest con altra proprietà (p.lla 627, abitazione con area esterna), a Nord-Ovest con banchina stradale (p.lla 1511, fg. 29, intestata a "Oleificio Cooperativo della riforma fondiaria di San Pietro Vernotico"), a Nord-Est con altra proprietà (p.lla 1642, abitazione con terreno), a Sud-Est con altre proprietà (particelle sopra indicate oltre che la p.lla 1413, abitazione con area esterna). L'accesso al lotto è garantito dalla strada pubblica, come detto in precedenza; sono di pertinenza esclusiva degli immobili costituenti il lotto: i lastricati solari direttamente accessibili del capannone, il lastricato solare non direttamente accessibile dell'abitazione, i piazzali suddetti, le aree a verde e quanto altro compreso nei confini del lotto in parola (particella 1510). I prospetti del capannone e dell'abitazione sono caratterizzati da linee semplici e lineari e risultano orientati a Sud-Ovest, Nord-Ovest e Nord-Est (capannone), a Nord-Ovest e Sud-Ovest (abitazione); le condizioni manutentive generali dell'edificio sono sufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,28 ml..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 1510 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 859,90 Euro, indirizzo catastale: VIA P. ANCORA n. SNC, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 04/12/2019 Pratica n. BR0063843 in atti dal 06/12/2019 DIVISIONE-FUSIONE (n. 14051.1/2019) Coerenze: in allegato

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.480,02 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 415.230,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 352.945,50
Data della valutazione:	03/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

Il capannone individuato al sub. 7 è attualmente libero da persone, tuttavia risulta occupato da attrezzature varie, oggetti, parti di ricambio destinate ad automezzi, scaffalature, arredi d'ufficio.

L'abitazione individuata al sub.6, invece, risulta occupata [REDACTED]

[REDACTED] unitamente alla sua famiglia costituita da moglie e figlio, [REDACTED]

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 **legale** attiva, stipulata il 29/11/2022 ai nn. 3052/2422 di repertorio, iscritta il 29/11/2022 presso Conservatoria Registri Immobiliari di Brindisi ai nn. 23912/2769, [REDACTED]

Importo ipoteca: € 735.784,82.

Importo capitale: € 367.892,41.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al foglio 29, p.lla 1510, sub.7 (capannone)

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/02/2022 ai nn. 2557/2422 di repertorio, iscritta il 16/02/2022 presso Conservatoria Registri Immobiliari di Brindisi ai nn. 2766/294, a favore [REDACTED]

Importo ipoteca: € 144.037,90.

Importo capitale: € 72.018,95.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al foglio 29, p.lla 1510, sub.6 (abitazione)

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/04/2019 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 2032/2019 di repertorio, iscritta il 17/12/2019 presso Conservatoria Registri Immobiliari di Brindisi ai nn. 22875/2613, [REDACTED]

Tribunale di Brindisi.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 42.013,11.

Ipoteca iscritta per entrambi gli identificativi catastali, ovvero subb. 6 e 7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 27/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Brindisi, registrato il 09/01/2023 presso Tribunale di Brindisi ai nn. 49, trascritto il 24/02/2023 presso Conservatoria Registri Immobiliari di Brindisi ai nn. 3636/3006, [REDACTED]

derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare

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

Ulteriori avvertenze:

In base al Piano Regolatore Generale vigente, l'area antistante il capannone e l'abitazione, ovvero parte del piazzale di pertinenza, ricade nella Zona di Rispetto Stradale, normata dalle NTA in allegato. L'area sottoposta a vincolo è indicata nell'estratto della Zonizzazione del PRG in allegato 4.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con Atto del Notaio Petrachi di Brindisi di averamento della condizione e pagamento di prezzo del 22.06.1993, repertorio 8803, raccolta 2589, veniva perfezionata la compravendita del 15/06/1993, atto repertorio n. 8725.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/06/1993 a firma di Notaio Petrachi di Brindisi ai nn. 8725/2573 di repertorio, registrato il 05/07/1993 a UR di Brindisi ai nn. 1616, trascritto il 01/07/1993 presso Conservatoria Registri Immobiliari di Brindisi ai nn. 9597/8201.

L'atto si riferisce agli immobili oggetto del pignoramento, sebbene l'identificazione catastale è fg. 29, p.lla 627/6,5; il predetto sub. 6 graffato con il sub. 5 della p.lla 627 è diventato il mappale n. 1510 sub. 1 a seguito di variazione dell'08/09/1995 in atti dal 29/04/1998; quest'ultimo mappale a sua volta a seguito di frazionamento e fusione del 23/03/2016 n. pratica BR0021683 è stato soppresso ed ha generato il mappale n. 1510 subb.4 e 5 i quali a loro volta a seguito di variazione del 4/12/2019 n. pratica BR0063843 hanno generato il mappale attuale, ovvero p.lla 1510 subb. 6 e 7. Al momento della compravendita [REDACTED]

[REDACTED] con atto del Notaio Iorio rep. 1036 del 6/11/2014

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica per Permesso a Costruire N. 152/2013 [REDACTED]
per Progetto per l'ampliamento e modifiche ad una civile abitazione, presentata il 03/10/2013 con il n. 20352/13-23576/13 di protocollo; Permesso a Costruire **non ancora rilasciato**, agibilità **non ancora rilasciata**.

In data 14/11/2013 L'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Vernotico rilascia parere favorevole alle modifiche di cui alla pratica edilizia, ritenendo sospesa la stessa sino alla consegna di documentazione integrativa richiesta

Pratica per Concessione Edilizia N. 170/1993 e successive varianti, rilasciata il 28/04/1994 con il n. 42/1994 di protocollo.

A detta pratica è legata la pratica 6/1995 per variante in corso d'opera

Pratica per Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. 163/14, intestata [REDACTED]
[REDACTED] per lavori di Sostituzione della recinzione a prospetto di un lotto edificatorio,

presentata il 10/09/2014 con il n. 17919 di protocollo

Pratica per Segnalazione Certificata Inizio Attività N. **216/15**, intestata [REDACTED] per esecuzione modifiche interne (realizzazione muro divisorio) e realizzazione di impianto di trattamento e scarico acque piovane di prima pioggia, presentata il 03/12/2015 con il n. 1793/suap-24066 di protocollo.

Lo scarico/riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento è stato comunicato alla Provincia di Brindisi, la quale ha rilasciato la presa d'atto con Provvedimento Dirigenziale n.71 del 30.07.2015

Pratica per Concessione Edilizia N. **6/1995** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per Variante in corso d'opera per la realizzazione dell'edificio commerciale di cui alla Concessione Edilizia n.42 del 28/04/1994, pratica 170/1993

Pratica per Permesso a Costruire N. **59/16**, intestata [REDACTED] per lavori di Frazionamento, divisione, parziale cambio di destinazione d'uso e modifiche riferito ad un edificio commerciale ed artigianale, presentata il 12/04/2016 con il n. 607/suap di protocollo; Permesso a Costruire **non ancora rilasciato**, agibilità **non ancora rilasciata**.

In data 17/05/2016 L'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Vernotico rilascia parere favorevole agli interventi di cui alla pratica edilizia, ritenendo sospesa la stessa sino alla consegna di documentazione integrativa richiesta

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - Completamento Semintensivo + Zona di Rispetto Stradale. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si veda sezione relativa alla conformità urbanistica (normativa di riferimento: T.U. 380/01 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si veda sezione relativa alla conformità urbanistica

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

Costi di regolarizzazione:

- Si veda sezione relativa alla conformità urbanistica

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

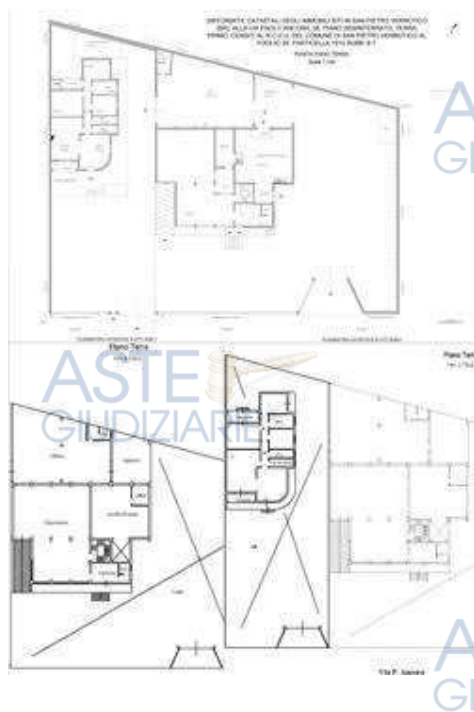
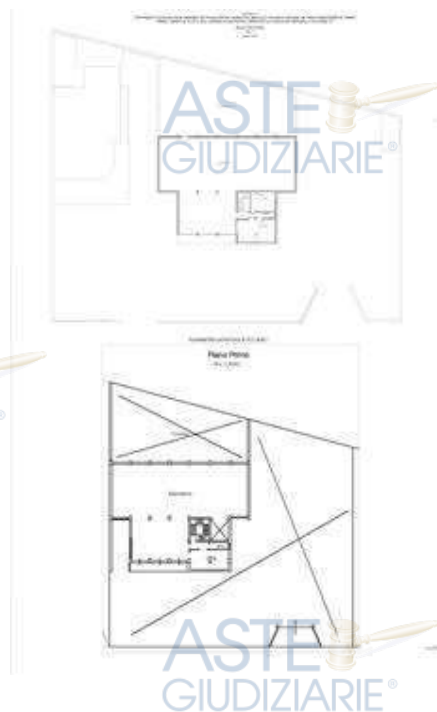
Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie in atti sono difformi dalle planimetrie reali ed effettive degli immobili oggetto di pignoramento, anche nell'indicazione dell'altezza utile interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Introduzione in atti di planimetrie e mappali corretti, eventualmente a seguito anche di sanatorie/demolizioni da effettuarsi sugli immobili esistenti

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e spese tecniche a mezzo tecnico abilitato per regolarizzazione difformità: € 1.000,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

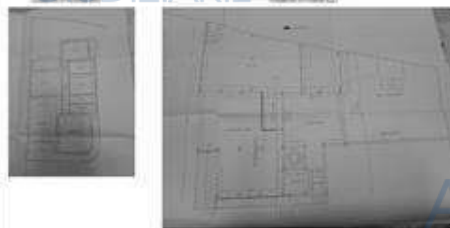
Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Risulta realizzata una tettoia lignea sui prospetti principali dell'abitazione, avente dimensione tali da costituire un ambiente coperto fruibile a tutti gli effetti; 2) Risulta realizzata una copertura in pannelli sandwich nell'area scoperta retrostante l'abitazione; 3) In corrispondenza della veranda ubicata in corrispondenza dell'area scoperta retrostante l'abitazione, è stato realizzato un piccolo ripostiglio/dispensa; 4) All'interno del capannone industriale/artigianale vi è una leggera diversa distribuzione degli ambienti interni, con apertura/chiusura di porte e demolizione/costruzione di tramezzi; 5) Nell'area scoperta di pertinenza del capannone sono realizzate n.2 recinzioni in pannelli scorrevoli; 6) Nell'area di pertinenza del capannone è realizzata una tettoia in lamiera e telaio ferrosi; 7) Nell'ambiente Magazzino al piano terra del capannone è stato realizzato un soppalco in ferro e legno atto a realizzare un piano ammezzato per quasi l'intera superficie del magazzino stesso; tale modifica non rispetta le altezze minime previste dal Regolamento Edilizio del Comune per ambienti destinati a quello effettivamente d'uso specifico del caso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso in sanatoria per le difformità di cui ai punti da 1) a 6); Rimozione del soppalco nel magazzino al piano terra del capannone, come indicato al punto 7)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e spese tecniche a mezzo tecnico abilitato per regolarizzazione difformità di cui ai punti da 1) a 6): €9.700,00
- Costi, spese ed oneri necessari alla rimozione del soppalco del magazzino al piano terra del capannone, di cui al punto 7), compreso trasporto e smaltimento del materiale di risulta: €2.500,00



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Gli impianti elettrico, di allarme, videosorveglianza, antincendio del capannone necessitano di interventi di manutenzione straordinaria necessari per il ripristino e successivo adeguamento alle normative vigenti (normativa di riferimento: DM 37/08 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Interventi di manutenzione straordinaria

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

Costi di regolarizzazione:

- Gli oneri e le spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate consistono in interventi di manutenzione straordinaria, già contemplati e decurtati nel prezzo del Lotto

Data la natura di tutti gli impianti costituenti l'immobile, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, risultano in parte non conformi alla normativa vigente, come indicato in precedenza. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA PAOLO ANCORA 36

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a SAN PIETRO VERNOTICO Via Paolo Ancora 36, della superficie commerciale di **1.264,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il capannone artigianale/industriale è sito al piano interrato, terra e primo, ubicato alla Via Paolo Ancora, 36 in zona periferica dell'abitato di San Pietro Vernotico. Esso è circondato sui tre lati da piazzale di pertinenza esclusiva, mentre sul fronte Sud-Est risulta in aderenza con altra proprietà (p.lle 1440, 100, 1561, 1560 terreni, p.lla 1595 abitazione con area esterna); al capannone industriale è possibile accedere dal predetto piazzale da molteplici punti, pedonali e carrabili, mentre al piazzale stesso è possibile accedere a mezzo n.2 cancelli carrabili posti sulla Strada Statale 16; fanno parte del lotto in questione il capannone stesso, il piazzale di pertinenza con annessi manufatti e sottoservizi, l'abitazione civile (corpo B) a servizio dell'attività e del relativo capannone; il sopra specificato lotto confina a Sud-Ovest con altra proprietà (p.lla 627, abitazione con area esterna), a Nord-Ovest con banchina stradale (p.lla 1511, fg. 29, intestata a "Oleificio Cooperativo della riforma fondiaria di San Pietro Vernotico"), a Nord-Est con altra proprietà (p.lla 1642, abitazione con terreno), a Sud-Est con altre proprietà (particelle sopra indicate oltre che la p.lla 1413, abitazione con area esterna). L'accesso al lotto è garantito dalla strada pubblica, come detto in precedenza; sono di pertinenza esclusiva degli immobili costituenti il lotto: i lastricati solari direttamente accessibili del capannone, il lastricato solare non direttamente accessibile dell'abitazione, i piazzali suddetti, le aree a verde e quanto altro compreso nei confini del lotto in parola (particella 1510). I prospetti del capannone e dell'abitazione sono caratterizzati da linee semplici e lineari e risultano orientati a Sud-Ovest, Nord-Ovest e Nord-Est (capannone), a Nord-Ovest e Sud-Ovest (abitazione); le condizioni manutentive generali dell'edificio sono sufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 1510 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 6.500,00 Euro, indirizzo catastale: VIA P. ANCORA n. SNC, piano: S1 - T-1, intestato [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 04/12/2019 Pratica n. BR0063843 in atti dal 06/12/2019 DIVISIONE-FUSIONE (n. 14051.1/2019)
Coerenze: in allegato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

vincolata. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola elementare

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 km

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
migliore ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il capannone in oggetto si sviluppa per circa 986,42 mq. di superficie utile, per circa 146,60 mq. di superficie accessoria suddivisa tra vano ispezione impianti e vano scala, per circa mq. 265,14 di lastricato solare direttamente accessibile e per circa 1.578,53 mq. di superfici esterne di pertinenza; ha un'altezza interna utile variabile, come da rilievo allegato, ed è composto da un vano ispezione impianti al piano seminterrato, da due ampi ambienti esposizione al piano terra e primo, da uffici e servizi igienici sia al piano terra che primo e da un archivio al piano primo. I piani sono tutti collegati a mezzo vano scala. Il piano terra è altresì dotato di un'ampia officina retrostante, a sua volta composta da ambiente ampio chiuso da ampi portoni, servizi igienici e ingresso officina antistante coperto ma non dotato di portone, direttamente comunicante con piazzale esterno. Dal detto piazzale esterno è possibile altresì l'accesso carrabile all'ambiente esposizione al piano terra a mezzo rampa. Il piano terra è altresì dotato di vani magazzino, ove, nello specifico, un ambiente (si veda rilievo) è dotato di soppalco che permette sostanzialmente di raddoppiare la superficie utile per l'uso che attualmente riveste, ovvero di magazzino piccoli pezzi di ricambio autoveicoli e mezzi. Gli accessi al piano terra del capannone sono molteplici e sono indicati nel rilievo. Il piano primo, invece, permette, a mezzo porta, l'accesso diretto al lastricato solare della sottostante officina, oltre che permette l'accesso, a mezzo di scala a pioli, ad un vano tecnico sovrastante di accesso al lastricato del piano primo del capannone. L'accesso al capannone è garantito dal piazzale di pertinenza, attraverso molteplici ingressi e carrabili e pedonali, al quale suddetto piazzale è possibile accedere dalla via pubblica attraverso n.2 cancelli carrabili (di cui uno automatico) e n.1 cancello pedonale. All'interno

del piazzale sono altresì presenti n.2 ampi cancelli scorrevoli che permettono di suddividere e sezionare il piazzale stesso. Il capannone è dotato altresì di impianto antincendio con attacco manichette e con pescaggio da cisterna sottostante il magazzino, oltre che da autoclave e pozzo utili per l'irrigazione delle aree adibite a verde, nonché di impianto di trattamento acque meteoriche (con relativa rete di raccolta e drenaggio) con cisterna di stoccaggio ubicata nel piazzale per il periodico vuotamento a mezzo autospurgo delle sostanze rimosse. Dalle misurazioni effettuate, pertanto, si sono rilevate le superfici e destinazioni degli ambienti come da rilievo planimetrico in allegato. L'area esterna di pertinenza del capannone consta, oltre a quanto indicato in precedenza, ancora di una tettoia in lamiera a copertura di una zona del piazzale, della recinzione, parte eseguita in muratura e parte (ovvero la zona fronte via pubblica) in pannelli grigliati metallici, e di una piccola porzione di area a verde.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in acciaio zincato con apertura manuale. cancello carrabile d'ingresso al piazzale di pertinenza del capannone

cancello: scorrevole realizzato in acciaio zincato con apertura automatico. cancello carrabile d'ingresso al piazzale di pertinenza del capannone.

Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in sufficienti condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

cancello: manuale realizzato in acciaio zincato con apertura a battente. cancello pedonale di accesso al piazzale di pertinenza del capannone

infissi esterni:. Gli infissi esterni del capannone sono di varia tipologia (fissi, a battente, a ribalta) e generalmente in materiale ferroso e vetro. Necessitano in alcuni punti di interventi di manutenzione straordinaria.

infissi interni:. Gli infissi interni sono di tipologie varie (a battente, scorrevoli) e di materiali vari (ferro, legno, vetro)

manto di copertura: realizzato in lastre di pietra ed impermeabilizzazione

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi, il rivestimento è realizzato in intonaco

pavimentazione esterna:. La pavimentazione esterna è in parte in conglomerato bituminoso ed in parte in calcestruzzo rifinito a pavimentazione industriale

pavimentazione interna:. La pavimentazione interna è variabile tra pavimentazione industriale per le aree adibite a lavorazioni, gres ceramico, mattoncini di calcestruzzo. Necessita di interventi di manutenzione straordinaria in alcune porzioni.

ASTE GIUDIZIARIE®
nella media ★★★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★★★

ASTE GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★★★★★★★

ASTE GIUDIZIARIE®
mediocre ★★★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★★★

ASTE GIUDIZIARIE®
mediocre ★★★★★★★★★★★★

portone di ingresso:. I portoni d'ingresso al capannone sono di varia tipologia (battente, scorrevole) e di materiali vari (ferro, vetro)

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

rivestimento interno:. I rivestimenti sono variabili in base agli ambienti (intonaco e tinteggiatura, oppure piastrelle in gres). Alcuni divisori sono in cartongesso. Sono necessari interventi diffusi di manutenzione straordinaria.

scaie: con rivestimento in marmo

Degli Impianti:

antifurto: videosorveglianza conformità: non conforme. l'impianto necessita di manutenzione straordinaria.

antincendio: conformità: non rilevabile. L'impianto è ubicato esternamente nel piazzale con pescaggio da cisterna sottostante e predisposizione per attacco manichette. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in non sufficienti condizioni manutentive, con esclusione di ulteriori eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Necessita di manutenzione straordinaria.

citofonico: conformità: non rilevabile. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in sufficienti condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

condizionamento: monosplit; conformità: non rilevabile. Sono presenti n.2 condizionatori monosplit a servizio di uffici. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in non sufficienti condizioni manutentive, con esclusione di ulteriori eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

elettrico: conformità: non rilevabile. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia in parte a vista. Esso è in comune con impianto dell'abitazione (corpo B). Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

scarsa ★★★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in non sufficienti condizioni manutentive, con esclusione di ulteriori eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. In alcuni punti necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

idrico: con alimentazione in diretta da acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata sottotraccia, ad eccezione di alcuni punti a vista nelle zone di lavorazione; conformità: non rilevabile. L'impianto è in comune con l'impianto dell'abitazione (corpo B). Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in sufficienti condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

telefonico: conformità: non rilevabile. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in sufficienti condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

fognatura: sottotraccia con recapito in fognatura pubblica conformità: non rilevabile. L'impianto è in comune con l'impianto dell'abitazione (corpo B). Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in sufficienti condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

Delle Strutture:

scale esterne: a rampa unica costruite in calcestruzzo armato

scale interne: a rampa unica realizzate in calcestruzzo armato

scale interne: a rampa unica realizzate in ferro, scale di accesso al soppalco del magazzino

strutture verticali: costruite in calcestruzzo armato

travi: costruite in calcestruzzo armato

CONSISTENZA:

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

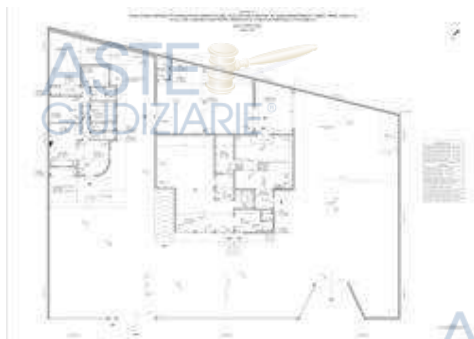
nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano ispezione impianti	152,88	x	20 %	=	30,58
vano scala (media delle consistenze di ogni piano servito)	13,19	x	100 %	=	13,19
capannone (piano terra)	586,83	x	100 %	=	586,83
ingresso officina	63,91	x	75 %	=	47,93
tettoia esterna	22,65	x	15 %	=	3,40
capannone (piano primo)	382,27	x	100 %	=	382,27
area esterna scoperta (sino alla consistenza dei vani principali)	1.054,71	x	10 %	=	105,47
area esterna scoperta (parte eccedente consistenza vani principali)	588,70	x	2 %	=	11,77
lastricato solare (sino a 25 mq)	25,00	x	25 %	=	6,25
lastricato solare (oltre 25 mq.)	262,44	x	10 %	=	26,24
soppalco-magazzino (piano terra)	100,54	x	50 %	=	50,27
Totale:	3.253,12				1.264,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (11/02/2024)

Valore minimo: 275,00

Valore massimo: 325,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Giuseppe Barbarito

Pagina 14 di 22

L'operazione estimativa tiene conto della situazione generale del mercato immobiliare, della normativa urbanistica in vigore nella zona, delle indagini di mercato condotte attraverso contatti con operatori ed agenzie immobiliari nonché delle quotazioni riportate da "L'Osservatorio dei Valori Immobiliari" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e riferite al 1° semestre anno 2023. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle insufficienti condizioni manutentive dell'immobile e pertanto della necessità di lavori di manutenzione straordinaria e in ambito edilizio e in ambito impiantistico, dell'epoca di realizzazione dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di San Pietro Vernotico per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del metodo di stima monoparametrica

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.264,20 x 245,00 = 309.729,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 309.729,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 309.729,00

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA PAOLO ANCORA 36

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO B

villa singola a SAN PIETRO VERNOTICO Via Paolo Ancora 36, della superficie commerciale di **215,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'abitazione è ubicata al piano terra, alla Via Paolo Ancora, 36 in zona periferica dell'abitato di San Pietro Vernotico. Essa è inserita nel Lotto Unico oggetto della presente perizia ed è sita all'interno del piazzale di pertinenza dello stesso Lotto. E' circondata su due lati dal piazzale di pertinenza del capannone di cui al Corpo A, mentre sul fronte Nord-Est risulta in aderenza con altra proprietà (p.lla 1642) e sul fronte Sud-Est, l'area scoperta e coperta di pertinenza della villa in questione, confinano con altra proprietà (p.lla 1413); all'abitazione è possibile accedere dal predetto piazzale a mezzo di portoncino ubicato sul prospetto Nord-Ovest, al di sotto della tettoia a copertura della zona esterna antistante; al piazzale esterno di pertinenza del corpo A è possibile accedere a mezzo n.2 cancelli carrabili posti sulla Strada Statale 16; fanno parte del lotto in questione l'abitazione stessa, il capannone di cui al Corpo A, il piazzale di pertinenza con annessi manufatti e sottoservizi; il sopra specificato lotto confina a Sud-Ovest con altra proprietà (p.lla 627, abitazione con area esterna), a Nord-Ovest con banchina stradale (p.lla 1511, fig. 29, intestata a "Oleificio Cooperativo della riforma fondiaria di San Pietro Vernotico"), a Nord-Est con altra proprietà (p.lla 1642, abitazione con terreno), a Sud-Est con altre proprietà (particelle sopra indicate oltre che la p.lla 1413, abitazione con area esterna). L'accesso al lotto è garantito dalla strada pubblica, come detto in precedenza; sono di pertinenza esclusiva degli immobili costituenti il lotto: i lastricati solari direttamente accessibili del capannone, il lastricato solare non direttamente accessibile dell'abitazione, i piazzali suddetti, le aree a verde e quanto altro compreso nei confini del lotto in parola (particella 1510). I prospetti del capannone e dell'abitazione sono caratterizzati da linee semplici e lineari e risultano orientati a

Sud-Ovest, Nord-Ovest e Nord-Est (capannone), a Nord-Ovest e Sud-Ovest (abitazione); le condizioni manutentive generali dell'edificio sono sufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,28 ml..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 1510 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 859,90 Euro, indirizzo catastale: VIA P. ANCORA n. SNC, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 04/12/2019 Pratica n. BR0063843 in atti dal 06/12/2019 DIVISIONE-FUSIONE (n. 14051.1/2019) Coerenze: in allegato

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola elementare

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 170,44 mq. di superficie utile residenziale, e per circa 194,32 mq. di superficie non residenziale suddivisa in n.2 verandine, n.1 area esterna coperta da tettoia lignea, n.1 area esterna coperta da pannelli sandwich; ha un'altezza interna utile pari a 3,28 ml. circa ed è dotata di n.1 sala pranzo con camino, n.1 ampio soggiorno, n.1 cucina, n.3 camere letto doppio, n.2 bagni, corridoio e ripostiglio/dispensa ubicato all'esterno. L'accesso all'abitazione è garantito dal portoncino sul prospetto Nord-Ovest, al di sotto della tettoia lignea, alla quale area coperta è possibile accedere a sua volta dal piazzale di pertinenza del Corpo A (capannone), al quale ancora è possibile accedere da due cancelli carrabili ed uno pedonale dalla via pubblica. Tutti i vani ricevono luce naturale diretta, ad eccezione del ripostiglio. I bagni sono dotati di bidet, lavabo e wc; uno è dotato di vasca da bagno, l'altro di doccia.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte-finestre e finestre presenti sul perimetro dello stesso. Dalle misurazioni effettuate, pertanto, si sono rilevate le superfici e destinazioni dei vani come da rilievo planimetrico in allegato. L'area esterna coperta antistante è costituita da tettoia lignea, mentre l'area esterna coperta retrostante è in pannelli sandwich; in corrispondenza di quest'ultima zona sono ubicati impianti idrici e di scarico per uso lavanderia; l'area esterna scoperta retrostante, invece, è adibita a cortile e giardino, con sistemazioni esterne varie ed è recintata da muro di confine di altezza adeguata. L'abitazione è dotata di caldaia alimentata a GPL, il cui serbatoio è ubicato nel piazzale di pertinenza del corpo A (capannone).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e ribalta realizzati in legno

infissi interni: a battente e scorrevoli realizzati in legno e vetro

manto di copertura: realizzato in lastre di pietra

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni, il rivestimento è realizzato in intonaco plastico

pavimentazione esterna: realizzata in gres ceramico

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto, tettoia antistante

manto di copertura: realizzato in pannelli sandwich. copertura retrostante

pavimentazione interna: realizzata in gres ceramico o porcellanato

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno e vetro

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in plastica

rivestimento esterno: realizzato in intonaco plastico

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

rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento o piastrelle in gres ceramico/porcellanato

Degli Impianti:

antenna collettiva: conformità: non rilevabile. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in sufficienti condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

citofonico: conformità: non rilevabile. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in sufficienti condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

condizionamento: monosplit; conformità: non rilevabile. n.3 condizionatori. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in sufficienti condizioni manutentive, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V conformità: non rilevabile. L'impianto è in comune con l'impianto del capannone (corpo A). Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in sufficienti condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

fognatura: sottotraccia con recapito in fognatura pubblica conformità: non rilevabile. L'impianto è in comune con l'impianto del capannone (corpo A). Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in sufficienti condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

grado di esprimersi.

idrico: con alimentazione diretta da acquedotto comunale, la rete di distribuzione è sottotraccia; conformità: non rilevabile. L'impianto è in comune con l'impianto del capannone (corpo A). Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in sufficienti condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

telefonico: conformità: non rilevabile. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in sufficienti condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

termico: autonomo con alimentazione da serbatoio GPL; i diffusori sono radiatori in ghisa conformità: non rilevabile. L'impianto è dotato di caldaia autonoma

termico: termico solare conformità: non rilevabile. Sul lastricato dell'abitazione è installato un impianto termico solare a tubi che alimenta l'acqua calda sanitaria in sostituzione della caldaia a mezzo di valvole

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio

travi: costruite in calcestruzzo armato

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali	188,17	x	100 %	=	188,17
aree esterne coperte (oltre 25 mq)	129,11	x	10 %	=	12,91
aree esterne scoperte (giardino)	59,88	x	10 %	=	5,99
aree esterne coperte (sino a 25 mq)	25,00	x	35 %	=	8,75
Totale:	402,16				215,82

nella media ★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

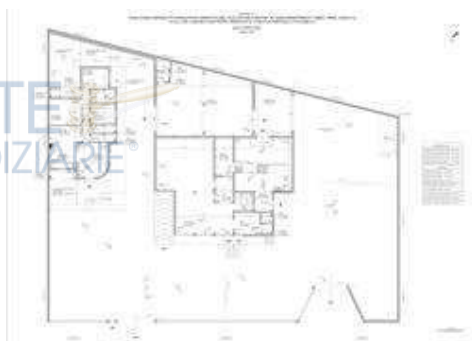
nella media ★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (11/02/2024)

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 650,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'operazione estimativa tiene conto della situazione generale del mercato immobiliare, della normativa urbanistica in vigore nella zona, delle indagini di mercato condotte attraverso contatti con operatori ed agenzie immobiliari nonché delle quotazioni riportate da "L'Osservatorio dei Valori Immobiliari" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e riferite al 1° semestre anno 2023. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle sufficienti condizioni manutentive dell'immobile e del suo inserimento in un contesto artigianale e non esclusivamente residenziale, dell'epoca di realizzazione dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di San Pietro Vernotico per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del metodo di stima monoparametrica

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	215,82	x	550,00	=	118.701,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 118.701,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 118.701,00
---	---------------------

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

tecnico incaricato: Giuseppe Barbarito
Pagina 20 di 22

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione degli immobili costituenti il Lotto ed oggetto di pignoramento (si veda paragrafo precedente), è stata applicata una decurtazione per le spese di regolarizzazione delle difformità di carattere urbanistico-edilizio e catastale, come descritto nei relativi paragrafi. E' stata altresì applicata la decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti; gli oneri per la regolarizzazione delle difformità di natura impiantistica invece si intendono già contemplati e decurtati dal prezzo a metro quadrato indicato nella stima del prezzo di vendita degli immobili.

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: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	1.264,20	0,00	309.729,00	309.729,00
B	villa singola	215,82	0,00	118.701,00	118.701,00
				428.430,00 €	428.430,00 €

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

€. 13.200,00

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

€. 415.230,00

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:

€. 62.284,50

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:

€. 352.945,50

data 03/03/2024

ASTE
GIUDIZIARIE® il tecnico incaricato
Giuseppe Barbarito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®