



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Stefano Sales

CUSTODE:
Avv. R. De Castro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Vitantonio Miccoli

CF:MCCVNT64R28B180N
con studio in CISTERNINO (BR) BRINDISI n. 103
telefono: 0804115723
email: miccolivito@libero.it
PEC: vitantonio.miccoli@geopec.it

tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 1 di 37





TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN PIETRO VERNOTICO Via F. Palasciano 13, della superficie commerciale di **144,83** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Alloggio facente parte di un condominio (denominato San Valentino codice fiscale 0180036743) elevato a 4 piani fuori terra e un piano seminterrato composto da 19 unità immobiliari destinate ad uso abitazione, 1 negozio, 4 rimesse e 1 deposito per un totale di 21. All'appartamento oggetto di perizia si accede da via F. Palasciano n.13, posto al piano 3 interno 5 ed è composta da 7 vani così distribuiti, ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere da letto, bagno e studio, all'interno del locale cucina è presente un secondo wc di piccole dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 5, scala B, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 605 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Traversa di Via Lecce (oggi via F. Palasciano), piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di successione *** DATO OSCURATO *** registrata a Brindisi 29/09/2014 volume 9990 n.1597
Coerenze: via Ferdinando Palasciano, altro alloggio del piano, vano scala.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,83 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.702,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.747,34
Data della valutazione:	18/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico la documentazione relativa al procedimento esecutivo n. 39/2023. Dopo aver esaminato la documentazione e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate "Sister" ha reperito tutta la documentazione catastale necessaria a completare la suddetta perizia: visura catastale, planimetria catastale e visure ipotecarie. Il giorno 24 luglio 2023 tramite il portale ho richiesto al Comune di San Pietro Vernotico le copie dei progetti.

Inizio delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU e l'avv. R. De Castro in qualità di custode giudiziario comunicavano l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 21.07.2023 alle ore 10.00, alla signora *** DATO OSCURATO ***

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 21/06/2016 a firma di Notaio Carrozzini Stefania ai nn. 2517/2107 di repertorio, iscritta il 23/06/2016 a Brindisi ai nn. 1231/10643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 21.06.2016.

Importo ipoteca: 675.000,00.

Importo capitale: 475.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

La formalità è riferita solamente a Appartamento sito in San Pietro V. via F. Palasciano n. 13 Foglio di mappa 45 particella 605 sub 21.

Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; taxa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compito.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/03/2023 a firma di Dott. Raffaele Vannini ai nn. 590/2023 di repertorio, trascritta il 21/04/2023 a Brindisi ai nn. 6357/7727, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

La formalità è riferita solamente a Appartamento sito in San Pietro V. via F. Palasciano n. 13 Foglio di mappa 45 particella 605 sub 21.

Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: € 200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); € 35 per la taxa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di € 294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il



professionista che svolgere il compiuto.

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:	€. 2.195,26
Millesimi condominiali:	Tab A Proprietà.
Ulteriori avvertenze:	27,872 - Tab B
Gli allegati parte integrante della perizia sono:	Manut. Scale
1) Verbale;	45,614 - Tab C
2) n: 3 visure storiche degli immobili;	Manut. Ascensore
3) N. 3 planimetrie catastali depositati in Catasto;	53.516 - Tab E
4) N. 02 copia dell'atto di provenienza dell'immobile (Denuncia di successione);	Amministratore
5) Copia dei titoli edilizi;	45,455 Tab F
6) Elaborati grafici dello stato dei luoghi Tav 1-Tav 3 - tav 4;	autoclave 47,620
7) Elaborati grafici Accertamento di conformità edilizia Tav. 2 - Tav 05;	
8) Documentazione fotografica;	
8) Attestazione di invio perizia, pec al creditore procedente, e al debitore.	



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione di *** DATO OSCURATO *** (dal 29/09/2013), registrato il 29/09/2014 a Brindisi ai nn. 1597

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 29/09/2013), con atto stipulato il 05/12/1973 a firma di Notaio Luigi Colucci ai nn. 109056 di repertorio, registrato il 27/12/1973 a Brindisi ai nn. 5373

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 290/1968 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione in via Lecce angolo via Nuova, di una civile abitazione formata da piano terra e 3 piani sovrastanti



Nulla osta per opere edilizie N. 5/1972 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla licenza edilizia n. 290/1968, rilasciata il 11/01/1972 con il n. 112 di protocollo, agibilità del 11/01/1972 con il n. 307 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento sito in San Pietro Vernotico via F. Palasciano n. 13 riportato in catasto al foglio 45 particella 605 sub 21

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Giunta Regionale n. 80 del 31.01.2008, l'immobile ricade in zona Zona B2 Completamento Semintensivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende gli isolati dell'area urbana quasi completamente edificati con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: - residenze; - uffici privati e studi professionali; - associazioni sociali, culturali, religiose e politiche; - commercio al dettaglio ed artigianato di servizio; - ristoranti, bar ed attività ricreative. Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G.. E' vietata la conversione delle attuali superfici con destinazione residenziale ad altre destinazioni di tipo direzionale e commerciale, diverse da quelle indicate in precedenza. Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza. Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti Norme. Sono ammessi i seguenti interventi: 1) Le sostituzioni edilizie di singoli edifici ovvero demolizioni e ricostruzioni o risanamento igienico-edilizio, limitate al piano terra e primo piano per un'altezza massima non superiore a quella preesistente ed un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a quello preesistente e comunque non superiore a *5 mc/mq. Rapporto massima altezza edifici e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5. La distanza del fabbricato dal ciglio stradale, trattandosi di casi in cui il tessuto viario, definito in ogni sua parte si identifica con un piano particolareggiato di fatto, dovrà essere uguale a quella esistente prima della demolizione e comunque in allineamento agli edifici limitrofi. E' consentito il rilascio della concessione singola. 2) Le sopraelevazioni limitate al solo secondo piano fuori terra con una superficie non superiore a quella coperta esistente al piano terra, con una altezza massima totale (piano terra e primo piano) non superiore a ml. 8,50 ed un indice di fabbricabilità fondiario non superiore di 5 mc/mq. Rapporto massima altezza edifici e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5. Si deve comunque tenere conto della altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decoroso livellamento delle altezze. E' consentito il rilascio della concessione singola. Le sopraelevazioni devono rispettare le stesse caratteristiche architettoniche e formali dei piani inferiori. 3) Le nuove costruzioni di singoli edifici, limitate al piano terra e primo piano, con un'altezza massima non superiore a mt 8,50 ed un indice di fabbricabilità non superiore * Articolo conformato al punto f) della Del.G.R. 31.01.2008, n°80 a 5 mc/mq. Rapporto massima altezza nuovo edificio e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5. La tipologia dei nuovi edifici non dovrà essere in contrasto con gli edifici esistenti. Nei lotti liberi interclusi tra fabbricati esistenti la edificazione dovrà eseguirsi in linea con questi. Per la distanza tra pareti finestrate e non, la norma di cui al punto 2) dell'art. 9 del D.M. 2.4.68, n. 1444, andrà applicata solo compatibilmente con lo stato dei luoghi, costituito dalla viabilità esistente che si identifica con un piano particolareggiato di fatto. Pertanto essa potrà essere inferiore a mt 10, ma mai inferiore a mt 3 e varranno comunque le norme del Codice Civile. E' consentito il rilascio della concessione singola. 4) La sostituzione edilizia di gruppi di edifici e la edificazione che comporti oltre due piani fuori terra, limitata comunque a tre piani fuori terra, con una altezza massima non superiore a ml. 10,50, un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 5 mc/mq da realizzarsi comunque mediante lottizzazione convenzionata, con previsioni planovolumetriche, estesa ad una maglia urbana (nel rispetto del D.M. 2.4.68, n. 1444, e delle presenti norme) e comunque da approvarsi secondo la normativa vigente. In tale caso, la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt 10. E' vietato aggiungere all'altezza massima consentita piani arretrati, attici e simili. In tutti i tipi di intervento edilizio testé descritti dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc di costruzione. Per i risvolti su strade più strette e

consentito di risvoltare la maggiore altezza della facciata dell'edificio nelle strade laterali per una profondità massima di mt 10,00. Le chiostrine o pozzi di luce sono ammessi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, gabinetti, bagni, scale, corridoi e ripostigli, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, comprese le cucine, le stalle, i forni e le officine emananti esalazioni nocive. Le dimensioni minime delle chiostrine non dovranno essere inferiori a quelle stabilite dal vigente Regolamento Edilizio ART. 48 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE B1 E B2 - SOPRAELEVAZIONI E DISTACCHI Nelle zone classificate nelle tavole di P.R.G. come B1 e B2, con i limiti di cui agli articoli precedenti, sono ammesse le sopraelevazioni di Piano terreno con realizzazione del solo primo piano. Il volume preesistente al piano terreno viene conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di mt. 3,20; in ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria riferito al totale non deve essere superiore a *5mc./mq.. La superficie lorda della sopraelevazione deve essere contenuta entro il perimetro della superficie coperta del piano terreno. Tutte le destinazioni delle sopraelevazioni devono essere esclusivamente residenziali. L'altezza massima consentita è di mt. 8,50, nel rispetto del profilo medio dei fabbricati esistenti. E' consentita la costruzione lungo i confini di proprietà qualora il sottostante piano terreno risulti già costruito in aderenza ai fabbricati confinanti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Il locale ripostiglio con accesso dalla cucina è stato trasformato in servizio igienico; 2) La veranda che si affaccia su via F. Palasciano è stata chiusa con una parete vetrata. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione della parete vetrata e ripristino del balcone come da Progetto approvato. Il cambio di destinazione d'uso del ripostiglio a wc non si può eseguire perchè i servizi igienici devono essere separati, mediante parete fissa, da ogni altro ambiente ed è vietato metterli in comunicazione diretta con locali di abitazione (cucina, soggiorno, sala pranzo, ecc.); essi devono avere accesso da corridoi e da disimpegni oppure essere separati mediante un antibagno della superficie minima di 1 mq.

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

Costi di regolarizzazione:

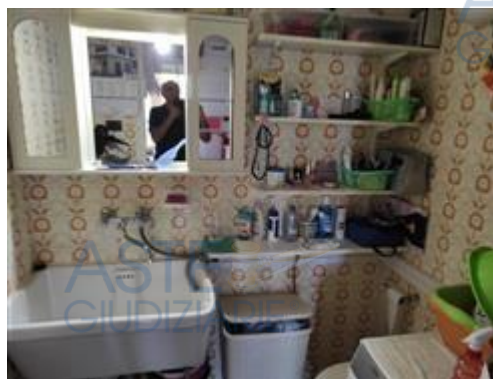
- Demolizione parete vetrata e smontaggio sanitari bagno di servizio: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento sito in San Pietro Vernotico via F. Palasciano n. 13 riportato in catasto al foglio 45 particella 605 sub 21



Veranda chiusa con parete vetrata



Ripostiglio trasformato in wc



Planimetria allegata al Nulla Osta n. 5

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Non sono state riportate in planimetria una finestra ubicata nel corridoio, e la porta del soggiorno è stata trasformata in finestra. (normativa di riferimento: RDL del 13 aprile 1939 n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione all'Agenzia delle Entrate della nuova planimetria con il programma Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico e diritti catastali: € 850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 Giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento sito in San Pietro Vernotico via Palasciano n. 13 Riportato al foglio di mappa 45 particella 605 sub 21



Planimetria Catastale in atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale)

L'immobile risulta **conforme**.



Zona B2

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA F. PALASCIANO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN PIETRO VERNOTICO Via F. Palasciano 13, della superficie commerciale di **144,83** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio facente parte di un condominio (denominato San Valentino codice fiscale 0180036743) elevato a 4 piani fuori terra e un piano seminterrato composto da 19 unità immobiliari destinate ad uso abitazione, 1 negozio, 4 rimesse e 1 deposito per un totale di 21. All'appartamento oggetto di perizia si accede da via F. Palasciano n.13, posto al piano 3 interno 5 ed è composta da 7 vani così distribuiti, ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere da letto, bagno e studio, all'interno del locale cucina è presente un secondo wc di piccole dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 5, scala B, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 605 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Traversa di Via Lecce (oggi via F. Palasciano), piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di successione *** DATO OSCURATO *** registrata a Brindisi 29/09/2014 volume 9990 n.1597
- Coerenze: via Ferdinando Palasciano, altro alloggio del piano, vano scala.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi, Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Prospetto Principale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 28 Km Brindisi
superstrada distante 1 Km
ferrovia distante al centro del paese
porto distante 20 Km Brindisi

ottimo ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è un'unità abitativa posta in un contesto condominiale a San Pietro Vernotico

tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 9 di 37

(BR), in via F. Palasciano. Il condominio in questione si sviluppa su 4 piano fuori terra ed un piano interrato. Trattasi di un fabbricato edificato nel 1972, avente una struttura composta da un telaio in cemento armato formato da pilastri e travi mentre i solai sia intermedi che di copertura sono a struttura mista in laterocemento. La struttura sembra essere in ottimo stato di conservazione così come i tamponamenti e gli intonaci esterni

L'ingresso avviene dal civico 13, attraverso un portone in alluminio, che si apre su di un'ampio ingresso in comune in cui troviamo il vano scala principale e l'ascensore, la pavimentazione è in marmo così come il rivestimento dei gradini e i battiscopa. L'appartamento oggetto di perizia si trova al piano 3 del condominio, raggiungibile sia attraverso il vano scala che l'ascensore (al momento del sopralluogo non funzionante). All'appartamento si accede attraverso una porta blindata che si apre su un'ampia zona ingresso che disimpegna e divide la zona giorno dalla zona notte. Varcata la porta d'ingresso, sulla sinistra troviamo 2 porte, la prima conduce nella zona cucina, in cui troviamo un piccolo wc, dotato di lavandino e water, e una porta che conduce all'esterno sulla veranda. La seconda porta invece conduce ad un'ampia zona soggiorno che anch'essa presenta una porta che conduce all'esterno sulla veranda, dalla veranda successivamente è possibile accedere ad un balcone che copre in lunghezza quasi la totalità del prospetto. Alla destra della porta d'ingresso invece si apre una porta che conduce al locale studio, da cui è possibile accedere ad un piccolo balcone, su cui si apre anche la finestra del wc della zona notte. Di fronte alla porta d'ingresso, per ultimo troviamo un ripostiglio e una porta che conduce alla zona notte, disimpegnata attraverso un corridoio, sul quale troviamo il locale wc, una camera da letto singola ed una camera da letto matrimoniale. Il wc è arredato con lavandino, doccia, water e bidet.

L'appartamento in oggetto è rifinito internamente con intonaco civile liscio con un'ultima mano utilizzando la tecnica decorativa dello stucco veneziano, variando il colore in ogni locale. Le pavimentazioni risultano essere interamente in graniglia con motivi floreali eccetto i bagni che sono rifiniti con gres porcellanato, sia i pavimenti che le pareti, per un'altezza di 2.20 m. Gli infissi interni sono in legno, alcuni scorrevoli come quelli di bagno e camera da letto, vetrati come nel caso della porta dello studio e in alluminio le porte di ripostiglio e corridoio. Gli infissi esterni invece risultano essere anch'essi in legno, le persiane esterne sono avvolgibili in PVC e presentano zanzariere su ognuna. Le finiture sono di pregio e in ottimo stato di conservazione. Ogni ambiente aveva a disposizione un termosifone ad acqua collegato ad una caldaia a metano posta all'interno della veranda che fornisce anche l'acqua calda sanitaria, che permette il riscaldamento dell'abitazione mentre il raffrescamento è garantito dalla presenza di split con unità esterna collocato esclusivamente nella zona soggiorno e nella camera matrimoniale. L'intera abitazione risulta avere un'altezza interna pari a 2.95 m.

L'appartamento è dotato di impianto sottotraccia collegato alla rete pubblica, di impianto idrico-fognario collegato alla rete pubblica, impianto a metano che serve caldaia e fornelli collegata alla rete pubblica, impianto di videocitofono e antenna.

In conclusione l'appartamento risulta essere in ottimo stato di conservazione e manutenzione, tutti gli impianti sono funzionanti ed efficienti, non sono state reperite le certificazioni di impianti ed energetici.

Degli Impianti:

fognatura: dinamico la rete di smaltimento è realizzata in Rete comunale conformità: non rilevabile

nella media 

gas: esterno con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

nella media 

termico: riscaldamento a radiatori con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile

al di sotto della media 

ascensore: a fune

scarso 

tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 10 di 37



citofonico: video conformità: conforme
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
 conformità: non rilevabile. Dichiarazione di
 conformità non pervenuta

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in
 opera con nervature parallele
strutture verticali: costruite in cemento armato
travi: costruite in cemento armato

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in
 legno
pareti esterne: costruite in tamponamento in
 blocchi di tufo , il rivestimento è realizzato in
 intonaco civile
pavimentazione interna: realizzata in graniglia di
 marmo
portone di ingresso: anta singola a battente
 realizzato in legno
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in
 PVC
scaie: interna con rivestimento in marmo



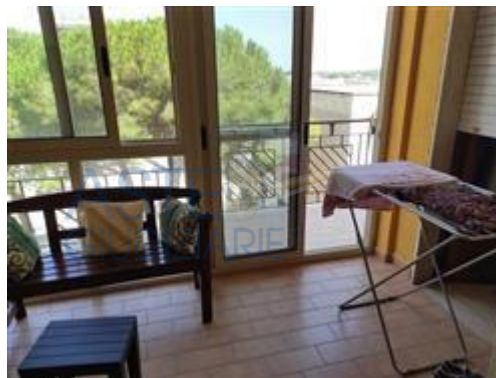
nella media ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★

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

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



Cucina

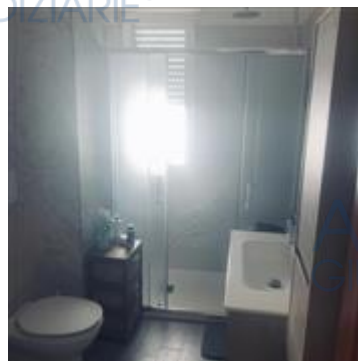


Veranda



ASTE
GIUDIZIARIE®

Letto matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Wc zona notte

ASTE
GIUDIZIARIE®

Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera singola

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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
Abitazione	140,60	x	100 %	=	140,60
Balconi	14,10	x	30 %	=	4,23
Totale:	154,70				144,83

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

tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 12 di 37

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Stato dei luoghi



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare sita in San Pietro Vernotico

Descrizione: Appartamento indipendente sito in San Pietro Vernotico nelle vicinanze del centro

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: comparabilia srl

Indirizzo: via Lecce

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 896,55 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 790,00

Note: Anno 2022 semestre 2- fascia/zona centrale tipologia di tipo economico stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetica comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione. Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona;
- vetustà l'epoca di costruzione del fabbricato è 1970;
- Finiture :di buona fattura e in buono stato di manutenzione;
- impianti tecnologici: presenti e collegati alle reti pubbliche

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona in merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto sopra riportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per immobile in oggetto sia quantificabile in € 850,00/mq.

tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 13 di 37





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 144,83 x 850,00 = 123.105,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 123.105,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 61.552,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'immobile è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel: Ricerca on-line delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al 2 semestre 2022, riguardanti immobili nella stessa zona.

Ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti immobili simili al cespite da stimare per tipo, caratteristiche costruttive e di posizione, più o meno simili a quello de quo. I valori di riferimento sono stati ottenuti dallo scrivente considerando la vetustà, la finitura e lo stato di manutenzione di ogni singolo elemento compositivo dell'immobile. Gli elementi considerati sono dati dalle considerazioni generali dei fabbricati, dalle dotazioni degli stessi (servizi, finiture, infissi e interni, impianti).

Oltre le valutazioni di cui sopra, sono da farsi alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione e la particolare commerciabilità dell'area. Il risultato della elaborazione delle aliquote sono state alla fine confrontate con le quotazioni OMI indicate nelle "Istruzioni allo stimatore" per verificarne la congruità. Le fonti di informazioni consultate sono: Catasto di Brindisi, Ufficio Tecnico di San Pietro Vernotico, Agenzie immobiliari e studi tecnici di San Pietro Vernotico Osservatorio di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di San Pietro Vernotico, agenzie: San Pietro Vernotico, osservatori del mercato immobiliare Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio 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:

tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 14 di 37



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	144,83	0,00	123.105,50	61.552,75
				123.105,50 €	61.552,75 €

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

€. 1.850,00

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

€. 59.702,75

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:

€. 8.955,41

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:

€. 50.747,34



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a SAN PIETRO VERNOTICO Via F. Palasciano 37, della superficie commerciale di **20,22** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo in San Pietro Vernotico ubicato al piano terra in via Ferdinando Palasciano n. 37, adiacente al condomio di via Palasciano n. 13

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 725 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 43,69 Euro, indirizzo catastale: Traversa a Ds via Lecce Piano T (ora via F. Palasciano), piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Successione *** DATO OSCURATO *** registrata a Brindisi 29/09/2014 volume 9990 n.1597

Coerenze: A Nord con beni di Casale Stefania (sub 7), a est con beni della società Fimar Spa (sub 2), a sud con beni di *** DATO OSCURATO *** (sub 9) a ovest con strada comunale traversa via Lecce (attuale via F. Palasciano)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.571,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.585,78
Data della valutazione:	18/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/06/2016 a firma di Notaio Carrozzini Stefania ai nn. 2517/2107 di repertorio, iscritta il 23/06/2016 a Brindisi ai nn. 1231/10643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 21.06.2016.

Importo ipoteca: 675.000,00.

Importo capitale: 475.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

La formalità è riferita solamente a Box Foglio di mappa 45 particella 725 sub 8.

Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; taxa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compito.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/03/2023 a firma di Dott. Raffaele Vannini ai nn. 590/2023 di repertorio, trascritta il 21/04/2023 a Brindisi ai nn. 6357/7727, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

La formalità è riferita solamente a Box Foglio di mappa 45 particella 725 sub 8.

Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la taxa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di € 294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compito.

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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione di *** DATO OSCURATO *** (dal 29/09/2013), registrato il 29/09/2014 a Brindisi ai nn. 1597

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 29/09/2013), con atto stipulato il 05/12/1973 a firma di Notaio Luigi Colucci ai nn. 109056 di repertorio, registrato il 27/12/1973 a Brindisi ai nn. 5373

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 6/1975, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto di modifica del piano scantinato e copertura del piano terra da adibire a parcheggio del fabbricato esistente in S.Pietro v.co alla Via Lecce angolo Via Nuova, rilasciata il 21/01/1975 con il n. 6 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Box ubicato in San Pietro Vernotico via F. Palasciano n. 37 Riportato al foglio di mappa 45 particella 725 sub 8

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

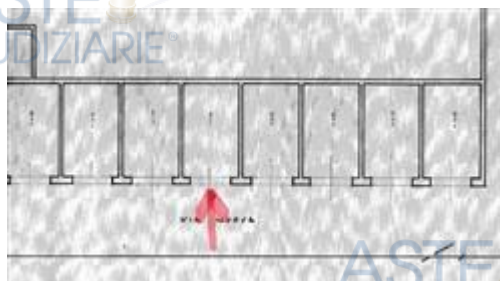
PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Giunta Regionale n. 80 del 31.01.2008, l'immobile ricade in zona Zona B2 Completamento Semintensivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi lotto 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 18 di 37



L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria Catastale in atti



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA F. PALASCIANO 37

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SAN PIETRO VERNOTICO Via F. Palasciano 37, della superficie commerciale di **20,22** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo in San Pietro Vernotico ubicato al piano terra in via Ferdinando Palasciano n. 37, adiacente al condominio di via Palasciano n. 13

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

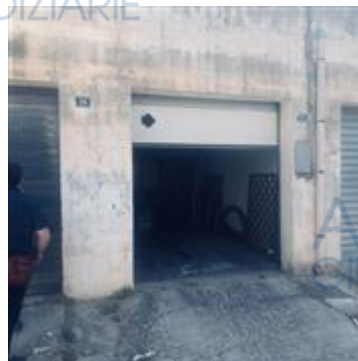
- foglio 45 particella 725 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 43,69 Euro, indirizzo catastale: Traversa a Ds via Lecce Piano T (ora via F. Palasciano), piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Successione *** DATO OSCURATO *** registrata a Brindisi 29/09/2014 volume 9990 n.1597

Coerenze: A Nord con beni di Casale Stefania (sub 7), a est con beni della società Fimar Spa (sub 2), a sud con beni di *** DATO OSCURATO *** (sub 9) a ovest con strada comunale traversa via Lecce (attuale via F. Palasciano)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi, Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è costituito da un Box singolo al piano terra sito nel Comune di San Pietro Vernotico (Br) alla via F. Palasciano civico 37. Il fabbricato è stato costruito nell'anno 1975 con regolare progetto approvato dal Comune di San Pietro Vernotico. Comprende un solo vano uso box per una superficie utile di mq 17.02 e una superficie lorda di mq 20.22. L'altezza interna dei locali misura mt 3.00. Il portone d'ingresso è costituito da una serranda avvolgibile elettrica con struttura in alluminio. Il pavimento interno risulta essere in battuto di cemento e le pareti interne ed esterne rifinite con intonaco bianco. Il box è dotato solo d' impianto elettrico sottotraccia collegato alla rete pubblica. La struttura portante è stata realizzata in muratura, mentre la copertura in cls formata da travetti e pignatte. Lo stato di manutenzione dell'appartamento è discreto il prospetto esterno presenta macchie di umido. L'impianto elettrico è funzionante ed efficiente ma il sottoscritto non ha potuto verificare se ci sono difetti occulti. All'interno del box è stato realizzato un soppalco non abitabile con struttura in legno, usato come deposito.

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

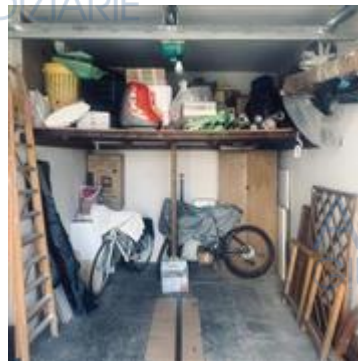
tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 20 di 37

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Accesso carrabile da F. Palasciano

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista dall'esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dettaglio sulla serranda avvolgibile

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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*

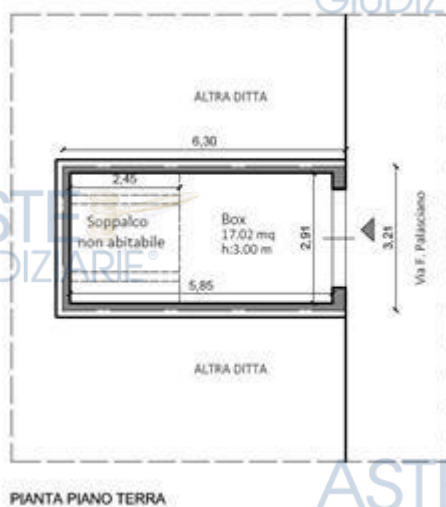
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	20,22	x	100 %	=	20,22
Totale:	20,22				20,22

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 21 di 37

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria stato dei luoghi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Fino Immobiliare

Descrizione: Box con portone basculante

Indirizzo: via Palma

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 653,85 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 790,00

Note: Anno 2022 semestre 2- fascia/zona centrale tipologia di tipo economico stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale del box si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetica comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione, Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona;
- vetustà l'epoca di costruzione del fabbricato è 1975

-finiture :di discrete fattura e in discrete stato di manutenzione;

- impianti tecnologici: presenti solo l'impianto elettrico e collegato alla rete pubblica.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona in merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di copravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto sopra riportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per immobile in oggetto sia quantificabile in € 650,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,22 x 650,00 = **13.143,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.143,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.571,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	20,22	0,00	13.143,00	6.571,50
				13.143,00 €	6.571,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.571,50**



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:

€. 985,73

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:

€. 5.585,78



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SAN PIETRO VERNOTICO Via Porto Cervo 3, frazione Campo di Mare, della superficie commerciale di **190,14** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una villa con giardino pertinenziale ubicata nella località Campo di Mare nel Comune di San Pietro Vernotico (BR), in Via Porto Cervo n.3 l'immobile è composto da 6,5 vani suddivisi in 3 camere da letto, 2 bagni, 1 cucina/pranzo e 1 soggiorno. La villa è stata costruita sulla particella n. 686 così come si evince dal progetto approvato dal Comune di San Pietro Vernotico, in realtà la villa comprende anche la particella n. 920 di are 5.00 di proprietà dei germani *** DATO OSCURATO *** **NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 3.20 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 686 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 839,24 Euro, indirizzo catastale: via Porto Cervo n.3, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di successione *** DATO OSCURATO *** registrata a Brindisi 29/09/2014 volume 9990 n.1597
- Coerenze: Nord-ovest via Porto Cervo, nord-est con la particella 920 del foglio 13 (Stessa Ditta), sud-est con la particella 487 del foglio 13 e sud-ovest con via Bottega

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	190,14 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.913,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.076,05
Data della valutazione:	18/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 25 di 37

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/06/2016 a firma di Notaio Carrozzini Stefania ai nn. 2517/2107 di repertorio, iscritta il 23/06/2016 a Brindisi ai nn. 1231/10643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 21.06.2016.

Importo ipoteca: 675.000,00.

Importo capitale: 475.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

La formalità è riferita solamente a Villa in Campo di Mare via Porto Cervo n. 3 Foglio di mappa 13 particella 686.

Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; taxa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/03/2023 a firma di Dott. Raffaele Vannini ai nn. 590/2023 di repertorio, trascritta il 21/04/2023 a Brindisi ai nn. 6357/7727, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

La formalità è riferita solamente a Villa in Campo di Mare via Porto Cervo n. 3 Foglio di mappa 13 particella 686.

Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la taxa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di € 294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

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 1/2, in forza di Denuncia di Successione di *** DATO OSCURATO *** (dal 07/05/1993), registrato il 02/11/1993 a Brindisi ai nn. 98

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 07/05/1993)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **245/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto casa uso abitazione, rilasciata il 28/08/1968 con il n. pratica 185 di protocollo, agibilità del 03/05/1971 con il n. 185 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Villa ubicata in San Pietro Vernotico località Campo di mare via Porto Cervo civico 3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Giunta Regionale n. 80 del 31.01.2008, l'immobile ricade in zona Zona B4 Aree di Completamento fascia costiera di più vecchia edificazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona è riservata alla costruzione di villette ad uno o al massimo due piani. La costruzione deve essere di tipo aperto a corpi isolati. L'altezza massima degli edifici indicata in tabella si misura dal piano di calpestio del marciapiede fino alla cornice di gronda o all'estradosso del solaio; per le strade non orizzontali l'altezza si misura sulla verticale mediana del prospetto. Non sono consentiti in aggiunta, sia alla altezza massima che alla massima cubatura, piani arretrati, attici o simili. I volumi tecnici vanno limitati esclusivamente al vano scala e al vano extra corsa ascensore. Nell'ambito dei singoli lotti dovranno essere riservati spazi per il parcheggio secondo le disposizioni di legge in ragione di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. E' consentita la concessione singola secondo i seguenti indici e parametri. Indice di fabbricabilità fondiario mc/mq 1,5 Indice di copertura mq/mq 0,25 Altezza massima mt 7,50 Numero dei piani n° 2 Distanza minima dai confini con altra proprietà. mt. 5 o in aderenza Nel caso di demolizioni e ricostruzioni di ville esistenti valgono le norme dei commi precedenti.. Il titolo è riferito solamente al Villa ubicata in San Pietro Vernotico località Campo di mare via Porto Cervo civico 3- Riportato in Catasto al foglio di mappa 13 particella 686

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla tavola allegata al Nulla Osta n. 245 originaria del 1968 ultimo titolo edilizio in atti: 1) diversa distribuzione degli spazi interni; 2) diversa ubicazione di alcune finestre e porte interne; 3) Realizzazione di una lavanderia; 4) Realizzazione di una veranda in legno. (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria art. 37 Dpr 380/2001 le modifiche interne. Il locale lavanderia e la veranda in legno non si possono sanare in quanto la superficie realizzata supera la superficie realizzabile, considerando i parametri attuali della Zona B4 di Completamento fascia costiera di più vecchia edificazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per presentazione Scia in sanatoria e diritti di segreteria: €1.600,00
- Demolizione locale lavanderia e veranda in legno: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Villa ubicata in San Pietro Vernotico via Porto Cervo n. 3

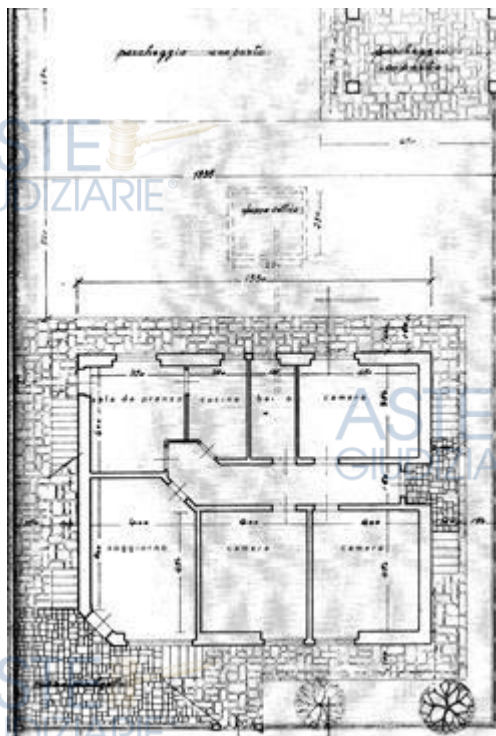


Tavola allegata al Nulla Osta n. 245/68

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale presentata in data 05.03.1971 all'Agenzia del Territorio è stato riportato lo stato dei luoghi attuale, ossia tutto il giardino pertinenziale compreso la particella 920 (Non oggetto di Pignoramento). (normativa di riferimento: RDL del 13 aprile 1939 n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Bisogna stralciare dalla planimetria attuale la particella



920 e aggiornare la planimetria con le modiche interne.

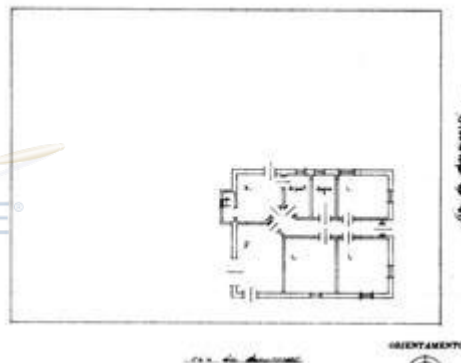
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

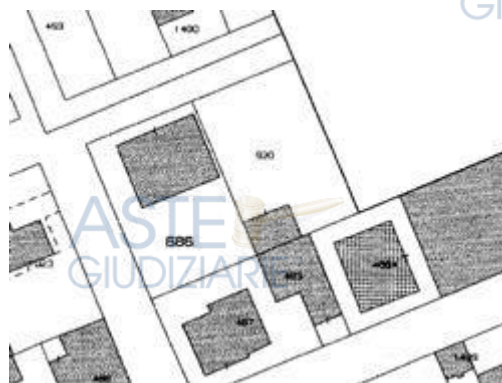
- Aggiornamento planimetria Pregeo e Docfa compreso i diritti catastali : €2.050,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 Mese

Questa situazione è riferita solamente a Villa ubicata in San Pietro Vernotico via Porto Cervo n. 3 riportata in Catasto al foglio di mappa 13 particella 686.



Planimetria Catastale in atti



Estratto di mappa fg 13

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG)

L'immobile risulta **conforme**.



Stralcio PRG

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA PORTO CERVO 3, FRAZIONE CAMPO DI MARE

VILLA SINGOLA

tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 29 di 37

villa singola a SAN PIETRO VERNOTICO Via Porto Cervo 3, frazione Campo di Mare, della superficie commerciale di **190,14** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una villa con giardino pertinenziale ubicata nella località Campo di Mare nel Comune di San Pietro Vernotico (BR), in Via Porto Cervo n.3 l'immobile è composto da 6,5 vani suddivisi in 3 camere da letto, 2 bagni, 1 cucina/pranzo e 1 soggiorno. La villa è stata costruita sulla particella n. 686 così come si evince dal progetto approvato dal Comune di San Pietro Vernotico, in realtà la villa comprende anche la particella n. 920 di are 5.00 di proprietà dei germani *** DATO OSCURATO *** **NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 3.20 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 686 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 839,24 Euro, indirizzo catastale: via Porto Cervo n.3, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di successione *** DATO OSCURATO *** registrata a Brindisi 29/09/2014 volume 9990 n.1597

Coerenze: Nord-ovest via Porto Cervo, nord-est con la particella 920 del foglio 13 (Stessa Ditta), sud-est con la particella 487 del foglio 13 e sud-ovest con via Bottega

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area portuale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi, Lecce). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto Campo di Mare



Villa

SERVIZI

negozi al dettaglio
spazi verde

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 Km Brindisi
superstrada distante 2 Km





porto distante 20 Km Brindisi
ferrovia distante 5 Km San Pietro Vernotico



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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è costituito da una villa indipendente posta al piano rialzato ubicato nel Comune di San Pietro Vernotico (Br) nella frazione di Campo di Mare alla via Porto Cervo civico n.3. Il fabbricato è stato costruito nell'anno 1968 con Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 245. Il lotto confina a nord-ovest con via Porto Cervo, a sud-ovest con via Bottega e sud-est con la particella 487 del foglio 13. Alla villa si accede attraverso un cancello in ferro che si apre su un ampio piazzale in battuto di cemento attraverso il quale si raggiunge l'ingresso principale all'abitazione, la villa si compone di sette vani utili, un pranzo/cucina, due bagni, un soggiorno, e tre camere da letto per una superficie utile di mq 117.77 e una superficie lorda di mq 150.14. L'altezza interna dei locali misura mt 3.20. L'ingresso principale è posto su di un pianerottolo rialzato attraverso un portoncino in alluminio con inferriata a doppio battente in ferro.

Zona Giorno:

La zona giorno è formata da un locale pranzo/ cucina, che coincide con l'ingresso principale dell'abitazione, da questo è possibile accedere ad un bagno, posto nel sottoscala, il disimpegno che porta alla zona notte e il soggiorno, da cui è possibile raggiungere l'esterno attraverso un'ampia vetrata scorrevole sulla facciata nord-est, in cucina troviamo un piccolo piano cottura a due fuochi, lavello e pareti rivestite con piastrelle in ceramica sino ad un'altezza di mt 2.20. Il bagno si presenta attrezzato esclusivamente con lavabo e water completi di rubinetteria funzionante, con le pareti rivestite con ceramica sino ad una altezza di 2.20 m.

Internamente l'immobile si presenta come appena ristrutturato, le pavimentazioni della zona giorno sono in gres porcellanato con piastrelle di grandi dimensioni di colore scuro, le pareti sono invece rivestite con intonaco civile di colore bianco, gli infissi sono in alluminio a doppiopetro con taglio termico, le tapparelle sono avvolgibili in PVC con cassonetto. Le porte interne sono in legno, quella del bagno è scorrevole con binario in alluminio esterno.

Zona notte:

La zona notte è formata da tre camere da letto e un bagno, disimpegnata da un corridoio che collega la zona giorno ad un ingresso secondario posto sul lato sud-ovest. Due delle tre camere sono arredate ed utilizzabili, mentre nella terza è presente solo un armadio, il bagno è attrezzato con water lavabo doccia e bidet completi di rubinetteria funzionante. Le pavimentazioni sono differenti, il disimpegno è rivestito con mattonelle di piccole dimensioni tipo pietra disposte a spina di pesce, nelle camere la pavimentazione risulta essere dello stesso materiale del disimpegno ma con finitura lucida mentre il bagno ha una pavimentazione in gres porcellanato disposto in diagonale con rivestimento delle pareti verticali sempre in gres ma a trama orizzontale sino ad un'altezza di 2.50 m, all'interno del bagno è posto anche uno scaldabagno elettrico che fornisce l'acqua calda sanitaria. Gli infissi sono in alluminio a doppiopetro con taglio termico, le tapparelle sono avvolgibili in PVC con cassonetto, il portoncino dell'ingresso secondario e a doppio battente in alluminio. Le porte interne sono scorrevoli in legno, con guida in alluminio esterna posta sulla lato del corridoio.

Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile di colore bianco con alla base un rivestimento in pietra per un'altezza di 1,00 m che perimetra quasi l'intero edificio, le scale esterne sono in cemento





anch'esse rivestite di pietra con ringhiera in alluminio.

Le pavimentazioni esterne sono per la maggior parte in pietra, sul perimetro dell'abitazione troviamo un marciapiede di 1,00 m che è rivestito con mattoni in gres, all'altezza del soggiorno troviamo un patio rialzato collegato con il soggiorno pavimentato con del parquet in gres porcellanato di colore scuro. In corrispondenza dell'ingresso del lotto troviamo del battuto di cemento. All'interno del cortile sono presenti delle aiuole verdi, con cykas, strelizia, ulivi e alberi da frutto, l'intero lotto è recintato con muri in tufo rifinito con intonaco bianco e sui lati nord-ovest e sud-ovest al recinto si antepone una siepe.

Strutturalmente la villa è in muratura portante con solaio misto in latero cemento con travetti in cemento gettati in opera, l'impermeabilizzazione della copertura è affidata ad un manto di pietre cusi giuntate con materiale impermeabile, la scala esterna che raggiunge il terrazzo è in cemento armato. Lo stato di conservazione è generalmente buono, da segnalare però che sono visibili all'interno dell'abitazione delle macchie d'umido in corrispondenza degli angoli e dei travetti in cemento del solaio.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è collegato alla rete pubblica, così come l'impianto idrico, una fossa settica nel giardino invece gestisce le acque reflue provenienti dall'abitazione. Non è presente un impianto di riscaldamento centralizzato ma sono presenti due stufe a pellet, una nel soggiorno ed una nel corridoio. È presente un impianto di videosorveglianza, di videocitofono e il cancello di ingresso è automatizzato. Impianti in ottimo stato di conservazione e recentemente aggiornati, non è stato possibile però acquisire le certificazioni.

Nel cortile troviamo un locale lavanderia, una veranda in legno ed un gazebo in legno che risultano sprovvisti di licenza edilizia. Inoltre, il lotto risulta essere suddiviso in due particelle, la particella 686 (oggetto di perizia) e la 920 non oggetto di perizia ma particella in cui si trova l'ingresso al lotto e quindi di accesso alla villa e una parte degli arredi esterni accessori all'abitazione, inoltre nella particella 920 sono presenti un porticato ed un garage a servizio della villa. (**non oggetto di Pignoramento**)

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura automatica

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

buono ★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in pietra

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in cemento

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

buono ★★★★★★★★★★

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio, gli accessori presenti sono: inferriata

nella media ★★★★★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in zona giorno e zona notte realizzato in intonaco di calce

buono ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 v conformità: non rilevabile

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in fossa settica conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

termico: con alimentazione in pellet i diffusori

nella media ★★★★★★★★★★

tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 32 di 37





sono in stufa conformità: non rilevabile
 idrico: con alimentazione in diretta da rete
 comunale , la rete di distribuzione è realizzata in
 acquedotto pugliese conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

copertura: mista costruita in latero cemento

scale esterne: a rampa unica costruite in cemento
 armato

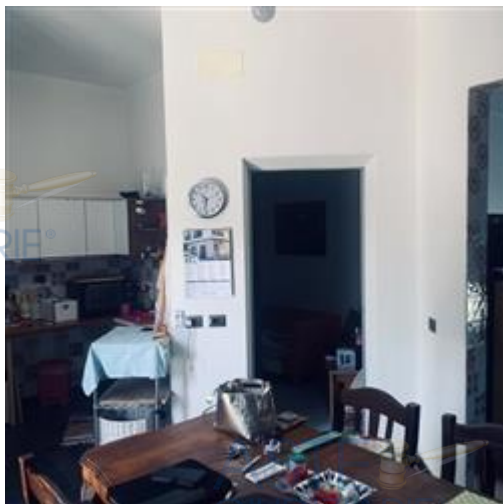


nella media ★★☆☆☆☆

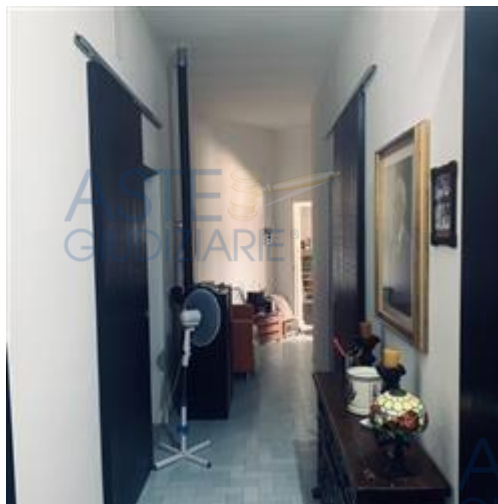
nella media

al di sopra della media

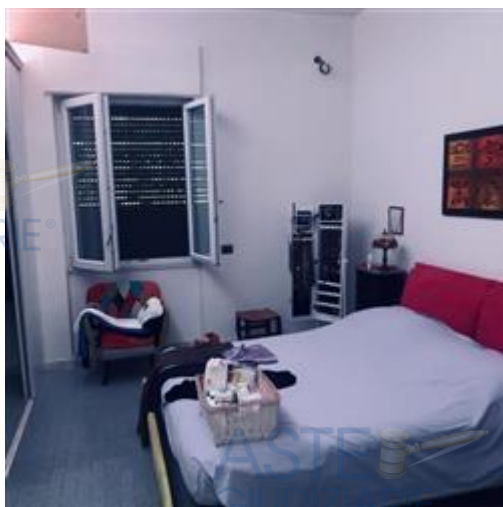
★★★★★



Zona cucina/pranzo



Disimpegno zona notte



Camera matrimoniale



Camera matrimoniale



tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 33 di 37



ASTE
GIUDIZIARIE®

Cancello d'ingresso visto dall'interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

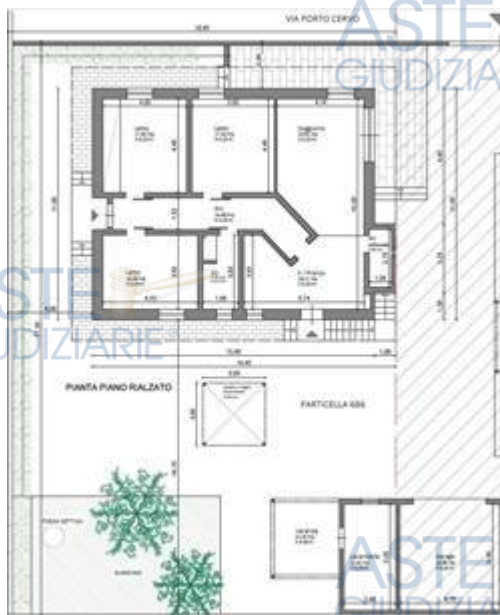
Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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
Villa	150,14	x	100 %	=	150,14
Giardino pertenziale i primi 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
giardino quota eccedente	325,00	x	10 %	=	32,50
Totale:	500,14				190,14

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

VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 34 di 37

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: San Pietro Agenzia immobiliare

Descrizione: Vendesi villino, sito a San Pietro Vernotico località Campo di Mare distante a 50 mt. dal lungo mae.

Indirizzo: via Roma Campo di Mare

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 842,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: San Pietro Agenzia Immobiliare

Descrizione: Villa sito a San Pietro Vernotico località Campo di Mare, ampio giardino e porticato

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.220,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia Srl

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 864,58 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 900,00

Note: Anno 2022 semestre 2- fascia/zona villini località Campo di Mare stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetica comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione, Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona;
- vetustà l'epoca di costruzione del fabbricato è 1968;
- Finiture :di buona fattura e in buono stato di manutenzione;
- impianti tecnologici: presenti e collegati alle reti pubbliche

tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 35 di 37



Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona in merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di copravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto sopra riportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per immobile in oggetto sia quantificabile in € 900,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,14 x 900,00 = **171.126,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 171.126,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 85.563,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	villa singola	190,14	0,00	171.126,00	85.563,00
				171.126,00 €	85.563,00 €

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

€ 6.650,00

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

€ 78.913,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 36 di 37



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:

€. 11.836,95

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:

€. 67.076,05

data 18/10/2023



il tecnico incaricato
Vitantonio Miccoli



tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 37 di 37

