



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

ALLIANZ S.P.A



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

Dott. GILIBERTI FRANCESCO



CUSTODE:

Avv. Savarese Olga



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Pietro Carmine Lodedo**

CF:LDDPRC66L16D761C

con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) Via Vittorio Alfieri n. 15

telefono: 0831819944

fax: 0831844604

email: [pietrolodedo@libero.it](mailto:pietrolodedo@libero.it)

PEC: [pietrocarmine.lodedo@archiworldpec.it](mailto:pietrocarmine.lodedo@archiworldpec.it)





TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a BRINDISI Via Paisiello 64, frazione Tuturano, della superficie commerciale di **166,26** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### LOTTO UNICO

Abitazione indipendente sita in Via Paisiello n. 64 al piano primo a Tuturano frazione del Comune di Brindisi. Piena proprietà per la quota di 1/1. L'appartamento è destinato a civile abitazione e si compone di ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, guardaroba, bagno, due camere da letto, disimpegno, terrazzo, terrazzo coperto e balcone. Si accede dal prospetto principale mediante scala indipendente.

L'immobile è stato realizzato da regolare Licenza Edilizia. La planimetria catastale è datata il 28 - 4-1981. L'altezza interna è di 3,05 mt. La superficie complessiva coperta residenziale è di mq. 148,97, invece la superficie non residenziale totale è di mq.65,96. La superficie complessiva commerciale è di mq. 166,255. L'agibilità non risulta rilasciata per questo immobile. Risultano difformità urbanistiche-edilizie non sanabili poichè è stata realizzata una superficie volumetrica superiore a quella consentita nel progetto autorizzato approvato il 3-3-1975, non è stato rispettato il Vincolo di inedificabilità (Dichiarazione di impegno) datato il 5 maggio 1978 - rep. 188251 e n. 2525 del 4 aprile 1979.

Coerenze: Confine sud: con un'altra unità abitativa; Confine ovest: con un'altra unità abitativa; Confine est: con un'altra unità abitativa; Confine Nord: con la Via Paisiello.

Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 1191 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 242,73 Euro, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>166,26 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 117.778,13</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 100.111,41</b>



trova:

Data della valutazione:

31/10/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla famiglia di uno dei debitori composta dal padre e i tre figli.

### 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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRINDISI , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TRASCRIZIONE del 30/05/2023 - .

La formalità è riferita solamente a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi - Nota per Trascrizione n. 188251 repertorio.

Con atto autenticato dal Dott. Vincenzo Loiacono, Notaio in Brindisi, in data 5 maggio 1978, qui registrato il dì 11 detti al n. 1122/Mod. II°, il sig. Giannone Amerigo ha vincolato e si è obbligato nei confronti del Sindaco del Comune di Brindisi, per sè, suoi eredi, successori ed aventi causa a qualsivoglia titolo, a non edificare la zona di suolo edificatorio di sua proprietà sita in Brindisi - Frazione di Tuturano alla Via Paisiello n. 64, costituente la differenza fra l'intera superficie del suolo di mq. 217,17 e la superficie occupata dell'erigendo fabbricato di mq. 108,95 e, cioè, mq. 108,22. La zona resta vincolata indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, in modo che non dovrà più essere considerata nel computo degli indici edilizi di future costruzioni principali contigue. La zona vincolata è più chiaramente visibile nella planimetria allegata all'atto che si trascrive, del quale ne forma parte integrante. Esso Giannone Amerigo , inoltre, ha vincolato a parcheggio coperto la zona contornata in rosso sulla predetta planimetria, costituente parte coperta dell'erigendo fabbricato. Il tutto come indicato nel progetto approvato dalla C.E.C. di Brindisi nella tornata del 3-3-1975. I vincoli di cui innanzi non potranno essere rinunziati, estinti o modificati senza il consenso espresso per atto formale del Sindaco di Brindisi. (Allegato 5).

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

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

4.2.1. Iserzioni:

ipoteca **legale**.

Ipoteca Legale n. 2612/286 del 19/02/2020 derivante da Ruolo e Avviso Di Accertamento Esecutivo Pubblico Ufficiale Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede a Roma, rep. n. 2304/2420 del



18/02/2020. Ipoteca di euro 64.361,58 - Ipoteca di euro 32.180,79. A favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma (Domicilio ipotecario eletto Via Santa Lucia, 10 Brindisi) contro uno dei debitori per la quota di 1/4 della piena proprietà.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Atto giudiziario del 14/03/2024 - Tribunale di Brindisi - Registro generale n. 8619 - Registro particolare n. 7241 - Presentazione n. 3 del 06/05/2024 - Pignoramento immobili a Tuturano nel Comune di Brindisi - Abitazione in Via Giovanni Paisiello n. 64 - Foglio 165 Particella 1191 Subalterno 2.

*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 1/4, in forza di diritto di proprietà.

Accettazione tacita di eredità in data 31/12/2010 ai numeri 23446/15282.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di diritto di proprietà.

Accettazione tacita di eredità in data 31/12/2010 ai numeri 23446/15282.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di diritto di proprietà.

Accettazione tacita di eredità in data 31/12/2010 ai numeri 23446/15282.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di diritto di proprietà.

Accettazione tacita di eredità in data 31/12/2010 ai numeri 23446/15282.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

Atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Gaetano Greco in data 25/08/1973, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce il 04/09/1973 al n. 47240.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

Proprietaria sino al 4/9/1973



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:





### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia edile N. **691/302 del 22-08- 1977**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di La demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione in Via Paisiello n. 64 in Tuturano .

Parere favorevole della Commissione Edilizia in data 3 marzo 1975 - Visto la Legge 28 gennaio 1977 n. 10

Deposito dei calcoli statici - Legge 5-11-1971 n. 1086 - Ufficio del Genio Civile di Brindisi N. **14174 del 16/5/1978**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di La demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione in Via Paisiello n. 64 in Brindisi

Presenza d'atto del vincolo di inedificabilità - Art. 41quinquies - comma 6 - della Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 e vincolo di parcheggio N. **2525 del 4-4- 1979**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di La demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione in Via Paisiello n. 64 in Brindisi



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra progetto approvato e lo stato dei luoghi si evince che il fabbricato è stato ampliato in maniera difforme rispetto all'autorizzazione rilasciata dal Comune di Brindisi per la frazione di Tuturano. Il progetto approvato con regolare Licenza Edilizia in data 3 marzo 1975 e il Vincolo di inedificabilità con Dichiarazione di impegno del 5/5/1978 e 4/4/1979 stabilivano che la superficie coperta doveva essere di mq. 108,95 e la superficie inedificabile doveva essere di mq. 108,22 sul lotto di mq. 217,17. Attualmente la superficie coperta residenziale al primo piano è di mq. 148,97 e la superficie coperta non residenziale (terrazzo coperto) è di mq. 24,54. Il totale della superficie coperta attuale è di mq. 173,51. Quest'ultima ha una superficie maggiore di mq. 65,29 non autorizzata. La superficie abusiva non è sanabile per il Vincolo di inedificabilità poichè è un abuso volumetrico non autorizzato. Il perito non ha trovato nessun condono all'Ufficio Tecnico. Attualmente non esistono sanatorie per quanto riguarda questo abuso. La Legge attuale prevede la demolizione delle parti abusive del fabbricato e il ripristino dei luoghi. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

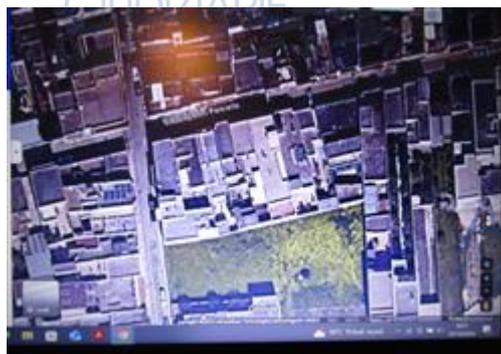
Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e smaltimento delle opere abusive: €4.500,00
- Oneri tecnici e burocratici: €2.000,00





Ubicazione - Stralcio catastale



Aerofotogrammetria

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale datata 28 aprile 1981 con Protocollo n. 492/81 risulta identica all'immobile attuale rilevato dal perito ad eccezione del vano soggiorno che risulta più piccolo perchè è stato realizzato un tramezzo con una porta in cui si è ricavato un guardaroba/ripost., in cucina/pranzo risulta una portafinestra più allargata e la presenza di una finestra nel vano scala, queste differenze non sono riportate nell'ultima planimetria catastale che risale al 28-4-1981 (Allegato 4). Prima di aggiornare la planimetria catastale è necessario regolarizzare una porzione dell'immobile abusivo mediante la demolizione e il ripristino dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €500,00

Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale. Si procede all'aggiornamento catastale con pratica Docfa al Catasto. Costi di regolarizzazione: Aggiornamento planimetria catastale del foglio 165 particella 1191 subalterno 2. Resteranno a carico dell'acquirente la somma di euro 500,00 compreso iva per sanare la difformità catastale (planimetria catastale) relativa a piccole modifiche interne con spese per sanzioni, diritti di segreteria, bolli e prestazioni professionali di un tecnico abilitato. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.



Planimetria catastale



Letto matrimoniale

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra progetto approvato e lo stato dei luoghi si evince che il fabbricato è stato ampliato in maniera difforme rispetto all'autorizzazione rilasciata dal Comune di Brindisi per la frazione di Tuturano. Il progetto approvato con regolare Licenza Edilizia in data 3 marzo 1975 e il Vincolo di inedificabilità con Dichiarazione di impegno del 5/5/1978 e 4/4/1979 stabilivano che la superficie coperta doveva essere di mq. 108,95 e la superficie inedificabile doveva essere di mq. 108,22 sul lotto di mq. 217,17. Attualmente la superficie coperta residenziale al primo piano è di mq. 148,97 e la superficie coperta non residenziale (terrazzo coperto) è di mq. 24,54. Il totale della superficie coperta attuale è di mq. 173,51. Quest'ultima ha una superficie maggiore di mq. 65,29 non autorizzata. La superficie abusiva non è sanabile per il Vincolo di inedificabilità poichè è un abuso volumetrico non autorizzato. Il perito non ha trovato nessun condono all'Ufficio Tecnico. Attualmente non esistono sanatorie per quanto riguarda questo abuso. La Legge attuale prevede la demolizione delle parti abusive del fabbricato e il ripristino dei luoghi. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.



Terrazza coperta



Cucina/pranzo

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

BENI IN BRINDISI VIA PAISIELLO 64, FRAZIONE TUTURANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BRINDISI Via Paisiello 64, frazione Tuturano, della superficie commerciale di **166,26** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### LOTTO UNICO

Abitazione indipendente sita in Via Paisiello n. 64 al piano primo a Tuturano frazione del Comune di Brindisi. Piena proprietà per la quota di 1/1. L'appartamento è destinato a civile abitazione e si

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

compone di ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, guardaroba, bagno, due camere da letto, disimpegno, terrazzo, terrazzo coperto e balcone. Si accede dal prospetto principale mediante scala indipendente.

L'immobile è stato realizzato da regolare Licenza Edilizia. La planimetria catastale è datata il 28 - 4-1981. L'altezza interna è di 3,05 mt. La superficie complessiva coperta residenziale è di mq. 148,97, invece la superficie non residenziale totale è di mq.65,96. La superficie complessiva commerciale è di mq. 166,255. L'agibilità non risulta rilasciata per questo immobile. Risultano difformità urbanistiche-edilizie non sanabili poichè è stata realizzata una superficie volumetrica superiore a quella consentita nel progetto autorizzato approvato il 3-3-1975, non è stato rispettato il Vincolo di inedificabilità (Dichiarazione di impegno) datato il 5 maggio 1978 - rep. 188251 e n. 2525 del 4 aprile 1979.

Coerenze: Confine sud: con un'altra unità abitativa; Confine ovest: con un'altra unità abitativa; Confine est: con un'altra unità abitativa; Confine Nord: con la Via Paisiello.

Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 1191 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 242,73 Euro, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Bagno



Terrazza

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Mesagne- Latiano - Oria - Francavilla Fontana ). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Prospetto principale



Prospetto principale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



SERVIZI

asilo nido  
farmacie  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
supermercato

buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆



COLLEGAMENTI

superstrada  
autobus  
ferrovia

buono ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Lotto unico**

L'immobile adibito ad abitazione è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al Foglio 165 Particella 1191 Subalterno 2. Il fabbricato è ubicato in Via Paisiello n.64 al primo piano nella Frazione di Tutturano. L'appartamento di cui si tratta ha l'accesso dalla Via Paisiello n. 64 mediante una scala indipendente,. E' destinato a civile abitazione e si compone di ingresso, soggiorno, guardaroba, cucina/pranzo, due camere da letto, un bagno, disimpegno, terrazzo scoperto e terrazzo coperto.L'immobile è stato realizzato da regolare Licenza Edilizia.

Appartamento. La superficie complessiva coperta residenziale è di mq. 148,97. Invece la superficie non residenziale totale è di mq. 65,96. La superficie complessiva commerciale è di mq. 166,255

**Caratteristiche strutturali**

Le fondazioni sono di tipo a plinti in calcestruzzo armato dosati con quantità di cemento idoneo. Il terreno di natura mista di argilla compatta. I telai in cemento armato della struttura portante poggiano su una struttura di fondazione costituita da plinti e travi pareti in cemento armato collegati con cordoli in cemento armato. Le fondazioni sono isolate dal terreno con cartongfello bituminato. I calcestruzzi impiegati per le strutture di fondazione sono stati dosati secondo le indicazioni dei calcoli statici.

La struttura verticale e portante è costituita da pilastri in cemento armato secondo le dimensioni e con le armature indicate negli allegati elaborati esecutivi.

La struttura orizzontale è costituita da travi in cemento armato secondo le dimensioni e con le armature indicate negli allegati elaborati esecutivi.

Il solaio è del tipo latero-cementizio con blocchetti di laterizio e travetti cementizi precompressi ed hanno un'altezza di cui cm 20+5.

Il lastrico solare risulta ben coibentato e in buone condizioni. Impermeabilizzazione copertura in basole di Corsi messe in opera su masso a pendio e sigillate a regola d'arte.

Le murature perimetrali sono in fette di tufo di cm 30 di spessore.

Le tramezzature sono in segati in tufo da 10 cm di cave locali.La rampa della scala indipendente e gli sbalzi sono stati realizzati con solette in latero-cementizio gettate in opera.

Le opere di rifiniture sono le seguenti:

Le murature interne dell'appartamento nonché i soffitti, i tramezzi sono rifinite con intonaco civile





tradizionale a tre mani, liscio e pitturazioni a colori in alcuni ambienti.

Intonaco esterno del tipo civile a tre mani con pitturazione di vernici idrofughe a strato finale di intonaco plastico del tipo graffiato con densità non inferiore a 2,00 kg/mq.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è costituito da mattonelle in marmo con battiscopi. Il balcone è costituito da piastrelle in grès ceramico. Il bagno ha il pavimento in piastrelle in gres porcellanato ed è rivestito con piastrelle di ceramica per l'altezza dimt 2.20. Sono presenti tutti i pezzi sanitari.

Gli infissi e serramenti. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Gli infissi esterni sono in legno ed vetro-camera e forniti di avvolgibili in plastica e zanzariere.. Le porte interne sono in legno.

#### **Impianti**

L'impianto idrico-sanitario è composto dalla rete di distribuzione di acqua fredda e calda, sotto forma di impianto sottotraccia. L'approvvigionamento idrico è assicurato tramite allaccio alla rete urbana. Non si riscontrano perdite alla rete di alimentazione.

L'impianto elettrico. L'immobile risulta allacciato alla rete Enel. La fornitura di energia elettrica è distribuita all'interno a mezzo di impianto con adeguato numero di punti luce e prese per ogni ambiente del fabbricato, il tutto secondo le vigenti disposizioni in materia - Legge 46/90.

L'impianto di riscaldamento. Sono presenti i termosifoni e il termo camino. Ai fini dell'Attestazione di Prestazione Energetica, come prescritto dal D.L. 192/2005, non è stato possibile individuare l'esistenza di tale certificazione attinente l'alloggio in esame. Pertanto, a titolo indicativo e non esaustivo, nell'ipotizzare i classici fattori che concorrono a determinare l'involucro edilizio dell'edificio, si può ritenere che lo stesso abbia dei costi di gestione energetica al di sopra della norma, con altrettanto indice di scarsa qualità e cattiva prestazione energetica, tale da poter presupporre che l'appartame nto in esame appartenga all'ultima Classe G. E' presente la linea telefonica. Impianto di climatizzazione. Sono disposti sui muri esterni della casa alcuni climatizzatori monosplit. Sul balcone del prospetto principale è presente un climatizzatore monosplit Zephir con unità esterna. Un altro climatizzatore monosplit è collocato sulla parete esterna del terrazzo e un altro sulla parete esterna del disimpegno/terrazzo coperto.

#### **Lo stato della manutenzione**

Lo stato di fatto verificato dal sopralluogo, oltre la documentazione fotografica, si è riscontrato che l'appartamento in esame si presenta con un discreto stato manutentivo e con rifiniture di media qualità, senza il riscontro di alcuna fessurazione, o cedimenti strutturali, o lesioni di qualsiasi natura che si possono riscontrare visivamente. La sua esposizione rispetto ai punti cardinali è rivolta a nord con affaccio sulla strada. Tutti gli ambienti dell'unità abitativa sono dotati di superficie finestrate ad eccezione dell' ingresso e disimpegno.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:*

al di sopra della media

*infissi interni:*

al di sopra della media

*manto di copertura:*

al di sopra della media

*pareti esterne:*

buono

*pavimentazione esterna:*

buono

*pavimentazione interna:*

al di sopra della media

*portone di ingresso:*

al di sopra della media

*rivestimento esterno:*

al di sopra della media

*rivestimento interno:*

al di sopra della media

*scale:*

buono

Degli Impianti:

*antenna collettiva:*

buono

*citofonico:*

buono

*condizionamento:*

al di sopra della media

*elettrico:*

buono

*fognatura:*

al di sopra della media

*idrico:*

buono





Delle Strutture:

*fondazioni:*  
*solai:*  
*strutture verticali:*  
*travi:*  
*copertura:*  
*balconi:*



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



CLASSE ENERGETICA:

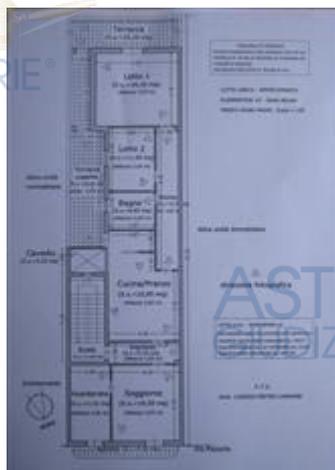


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano primo	148,97	x	100 %	=	148,97
Terrazza scoperta	25,00	x	25 %	=	6,25
Eccedenza terrazza scoperta	7,30	x	10 %	=	0,73
Terrazza coperta	24,54	x	35 %	=	8,59
Cavedio	3,76	x	10 %	=	0,38
Balcone	5,36	x	25 %	=	1,34
<b>Totale:</b>	<b>214,93</b>				<b>166,26</b>



Pianta dell'immobile esistente



Soggiorno



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 Giusta - Real Estate

Descrizione: Appartamento in Via Giacomo Puccini, n. 2 a Tuturano - Superficie 126 mq 7 locali 2 bagni - piano primo - prezzo richiesto euro 100.000

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Giusta - Real Estate

Descrizione: Appartamento in Via Giovanni Battista Pergolesi, 34 a Tuturano - sup. 127 mq 4 locali 2 bagni secondo piano - prezzo richiesto euro 123.000

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Casa indipendente su 2 livelli in Via Stazione - superficie 120 mq - soggiorno, cucina, tinello, 2 camere da letto, 2 bagni, 1 balcone, terrazzo - prezzo richiesto euro 98.000

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato del bene pignorato si ritiene che il metodo di valutazione più opportuno da utilizzare sia quello sintetico di comparazione. Perciò è stato utilizzato il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio. Quest'ultimo consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie lorda dell'immobile. Per la determinazione del valore unitario di superficie commerciale il perito ha effettuato un'indagine accurata in merito alle compravendite avvenute in date assai prossime a quella di riferimento della stima per immobili analoghi, inoltre ha definito i limiti della zona entro cui le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni possono considerarsi sufficientemente analoghe. In particolare per la stima attuale sono stati tenuti conto l'ubicazione degli immobili nel contesto urbano e la presenza di tutti i servizi disponibili. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono state ricavate dai mediatori e operatori immobiliari di zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili. E' stato consultato anche il sito dell'Agenzia delle Entrate, in particolare la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" per il Comune di Brindisi Frazione di Tuturano. I dati si riferiscono allo "Anno 2023 - Semestre 2. Per quanto concerne i beni facenti parte del lotto unico è opportuno eseguire una valutazione tenendo presente lo stato in cui si trovano e l'uso a cui sono destinati attualmente. L'immobile pignorato si trova in uno stato buono. Inoltre è ubicato in zona semicentrale della frazione dove sono presenti numerosi servizi e negozi. E' facile trovare parcheggio per la comodità delle strade intorno all'immobile. Dall'analisi e dalle indagini effettuate si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato per immobili in condizioni





ordinarie da realizzare in un'operazione di compravendita è pari a € 790,00 al metro quadrato.  
Inoltre, in relazione alle condizioni attuali di conservazione dell'immobile si ritiene opportuno effettuare una riduzione del 5 % del valore ordinario unitario. ( $€ 790,00 \times 5 : 100 = € 39,50$ )  
Superficie commerciale = mq 166,255  
Prezzo unitario medio di mercato = ( $€ 790,00 - € 39,50$ ) = **€ 750,50 al metro quadrato**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 166,26 x 750,50 = **124.778,13**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 124.778,13**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 124.778,13**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	166,26	0,00	124.778,13	124.778,13
				<b>124.778,13 €</b>	<b>124.778,13 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.778,13**

**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: **€. 17.666,72**

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: **€. 100.111,41**

data 31/10/2024



il tecnico incaricato  
Arch. Pietro Carmine Lodedo

