



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2022



PROCEDURA PROMOSSA DA:
CERVED CREDIT MANAGEMENT SpA



DEBITORE:



GIUDICE:

Natali Antonio Ivan



CUSTODE:

Avv. Massimo Romata



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2023



creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net



TECNICO INCARICATO:

VANINA D'ANNA

CF:DNNVNN73M53I119S

con studio in SAN PIETRO VERNOTICO (BR) VIA STAZIONE 38

telefono: 0831652485

email: vanina.danna@tiscali.it

PEC: vanina.danna@archiworldpec.it



tecnico incaricato: VANINA D'ANNA
Pagina 1 di 13





TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento indipendente a MESAGNE Via Cesare Beccaria 24, della superficie commerciale di **121,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale:

- foglio **52** particella **1** sub. (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 292,57 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Beccaria n. 24, piano: 1, intestato a **[REDACTED]** Proprietà 1/1 bene personale
Coerenze: Confina con **[REDACTED]**

B

Ingresso-garage a MESAGNE Via Cesare Beccaria 24 della superficie commerciale di **mq 16,00** per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale:

- foglio **52** particella **1** sub. **5** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 11,93 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Beccaria n. 26, piano: terra, intestato a **[REDACTED]** Proprietà 1/1 bene personale
Coerenze: Confina con Via Cesare Beccaria, con le u **[REDACTED]**



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,72 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.302,19
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.206,86
Data della valutazione:	21/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



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 03/06/2013 a firma di notaio Buquicchio Michele di Bari ai nn. 44109/18250 di repertorio, iscritta il 06/06/2013 a Brindisi ai nn. 8690/871, a favore di Banca Popolare di Bari - Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari C.F. 00254030729 (domicilio ipotecario eletto: Bari Corso Cavour 19), contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e [REDACTED] nato a [REDACTED] debitore non datore di ipoteca., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 130.000,00.

Importo capitale: Euro 65.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Grava sui seguenti immobili: 1. Comune Mesagne (BR) Catasto Fabbricati foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 3 categ. A/3 5,5 vani Via Cesare Beccaria n.c. 24 piano 1; 2. Comune Mesagne (BR) Catasto Fabbricati foglio [REDACTED] particella [REDACTED] categ. C/6 11 mq Via Cesare Beccaria n.c. 26 piano T.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di Banca Popolare di Bari SpA con sede in Bari C.F. 00254030729, contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Verbale di pignoramento immobiliare, Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Brindisi del 23/05/2022 rep. n. 1348.

Grava sui seguenti immobili: 1. Comune Mesagne (BR) Catasto Fabbricati foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 3 categ. A/3 5,5 vani Via Cesare Beccaria n.c. 24 piano 1; 2. Comune Mesagne (BR) Catasto Fabbricati foglio 53 particella 198 sub 5 categ. C/6 11 mq Via Cesare Beccaria n.c. 26 piano T. I signori [REDACTED] sono deceduti.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Gli allegati alla perizia sono i seguenti:

A) Raccomandata inviata al debitore tornata al mittente per la motivazione "compiuta giacenza";

B) Messaggio/pec al creditore procedente e al custode di avviso dell'inizio operazioni peritali sui luoghi;

- C) Verbali redatti sui luoghi;
- D) Delega del debitore ad altra persona ad assistere alle operazioni peritali e a sottoscrivere i verbali;
- C) Richiesta di accesso agli atti al Comune di Mesagne per ricerca pratiche edilizie relative al fabbricato;
- D) Visure storiche aggiornate dell'appartamento e del garage;
- E) Planimetrie catastali dell'appartamento e del garage;
- F) Copia del certificato di abitabilità dell'appartamento;
- G) Copia della Concessione edilizia originaria costruzione dell'appartamento del 24/07/1985 prot. n. 16711 del 04/07/1985;
- H) Copia del progetto allegato alla Concessione edilizia del 24/07/1985;
- I) Copia della Concessione edilizia n. 22360 del 12/11/1990 di modifiche interne e di prospetto del garage l'appartamento;
- L) Copia del progetto allegato alla Concessione edilizia del 12/11/1990;
- M) Nota di trascrizione dell'atto del 05/02/1999 di donazione della quota indivisa di 1/2 della nuda proprietà dell'intero edificio a favore all'attuale intestataria;
- N) Nota di trascrizione dell'atto del 05/02/1999 di assegnazione in divisione del garage e dell'appartamento a favore all'attuale intestataria;
- O) Nota di trascrizione dell'atto del 05/11/2010 di donazione della quota di 4/6 dei diritti di usufrutto sul garage e sull'appartamento a favore all'attuale intestataria;
- P) Elaborato grafico con la ubicazione del fabbricato, ubicazione su stralcio di mappa catastale ed ortofoto, piante dei piani terra e primo;
- Q) Rilievo fotografico (n. 15 foto).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 2/6 di piena proprietà e 4/6 nuda proprietà, in forza di atto di divisione contro [REDACTED] nata a [REDACTED], con atto stipulato il 05/02/1999 a firma di notaio Vacca Lavinia di Mesagne ai nn. 9519 di repertorio, trascritto il 02/03/1999 a Brindisi ai nn. 2166 di formalità.
La intestataria dell'immobile per il quale si procede ed il coniuge sono deceduti lasciando quale unico erede il debitore esecutato.

[REDACTED] per la quota di 4/6 di usufrutto, in forza di atto di donazione accettata contro [REDACTED] (R.D.) il [REDACTED], con atto stipulato il 05/11/2010 a firma di notaio Vacca Lavinia di Mesagne ai nn. 20595/8412 di repertorio, trascritto il 26/11/2010 a Brindisi ai nn. 13514 di formalità.
La intestataria dell'immobile ed il coniuge sono deceduti lasciando quale unico erede il debitore esecutato.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] quota 1/6 piena propr, [REDACTED] quota 1/6 piena propr. e [REDACTED] quota 4/6 piena propr., in forza di Dichiarazione di successione devoluta per legge contro [REDACTED], registrato il 29/03/1963 a Ufficio del Registro di Brindisi ai nn. n. 18 volume 413, trascritto il 04/08/1995 a Brindisi ai nn. 10215 di formalità..

L'attuale intestataria dell'immobile per il quale si procede ed il coniuge sono deceduti lasciando quale unico erede il debitore esecutato.

N. [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita del suolo (dal 02/07/1962 fino al 24/12/1992), con atto stipulato il 02/07/1962 a firma di notaio Nicoletta Roberto di Mesagne ai nn. 10887 di repertorio, trascritto il 09/02/1962 a Lecce ai nn. 32444/30308

N. [redacted] per la quota di 2/6 ciascuno di nuda proprietà, in forza di atto di donazione accettata contro [redacted] il [redacted] (dal 05/02/1999 fino al 05/02/1999), con atto stipulato il 05/02/1999 a firma di notaio Vacca Lavinia di Mesagne ai nn. 9518 di repertorio, trascritto il 02/03/1999 a Brindisi ai nn. 2165 di formalità.

La intestataria dell'immobile ed il coniuge sono deceduti lasciando quale unico erede il debitore esecutato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. prot. 16711 del 04/07/1985, intestata a [redacted] per lavori di costruzione di un appartamento al piano primo di fabbricato esistente, presentata il 04/07/1985 con il n. 16711 prot. CEC del 13/07/1985 di protocollo, rilasciata il 24/07/1985

N. prat. edil. 3875/90, intestata a [redacted] per lavori di modifiche interne e di prospetto all'abitazione sita in via Beccaria n. 22, rilasciata il 12/11/1990 con il n. 22360 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a garage al piano terra, l'agibilità è stata rilasciata per il garage e l'appartamento al primo piano.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.G.R. Puglia n. 1013 del 21 luglio 2005, l'immobile ricade in zona Zona Omogenea di completamento B1 disciplinata dall'art. 38 delle NTA.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Nella zona residenziale di completamento l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie: 1) interventi di manutenzione ordinaria; 2) interventi di manutenzione straordinaria; 3) interventi di restauro edilizio; 4) interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale e successiva ricostruzione; 5) interventi di sopraelevazione edilizia; 6) interventi di completamento edilizio; 7) edificazione delle aree libere residue. Nel caso di "intervento edilizio diretto" per le costruzioni già realizzate all'atto di adozione delle presenti norme che si sviluppano per un solo piano, quello terreno o quello rialzato, con superficie coperta superiore al 60% del lotto, è prevista la sopraelevazione edilizia "una tantum" dell'intero piano terra o rialzato.

Per i distacchi tra i corpi di fabbrica, se la sopraelevazione non avviene in aderenza, l'edificazione deve comunque distanziarsi di 3,00 mt. dai fabbricati confinanti indipendentemente che una o entrambi le pareti prospicienti siano finestrate o meno. Per gli interventi di completamento e di costruzione delle aree non edificate o rinvenienti da demolizioni, va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 5 mc/mq con un rapporto di copertura pari al 60% e una altezza massima di 12,00 mt.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura permanente della veranda con muratura ed infissi (normativa di riferimento: DPR n. 380/01 -Testo Unico dell'Edilizia - NTA e Regolamento Edilizio del PRG vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione degli infissi e demolizione di un tratto della muratura di chiusura.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione infissi e oneri smaltimento a rifiuto presso le pubbliche discariche: €1.000,00
- Demolizione opere murarie, risarcitura intonaci e oneri smaltimento a rifiuto presso le pubbliche discariche: €800,00
- Prestazione da parte di tecnico abilitato per la presentazione pratica edilizia e per diritti di segreteria: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESAGNE VIA CESARE BECCARIA 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento indipendente a MESAGNE Via Cesare Beccaria 24, della superficie commerciale di 121,72 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 292,57 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Beccaria n. 24, piano: 1, intestato a [redacted] proprietà 1/1 bene personale
- Coerenze: Confina con Via [redacted] e 207.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto dell'appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®



Portone di ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Si tratta di un appartamento posto al primo piano con ingresso autonomo, destinato anche a garage, di un edificio residenziale composto da un altro appartamento al piano terra ubicato alla periferia sud dell'abitato in zona prettamente residenziale caratterizzata da edifici di un massimo di due piani fuori terra salvo alcune palazzine di edilizia residenziale pubblica.

La zona è servita da scuolematerna, primaria e secondaria, piccole aree pubbliche a verde, sevizi commerciali di prossimità e piccoli supermercati. Il traffico veicolare è prevalentemente dovuto a quello dei autmezzi degli stessi residenti che in massima parte parcheggiano su strada.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ubicazione della zona



Ubicazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto al piano terra da ingresso, che dal punto di vista dei titoli edilizi (vedi allegati L e J - progetti alle concessioni edilizie) e catastale è stato destinato a garage, e al piano primo da disimpegno, due camere da letto, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, veranda, terrazzino posteriore e balcone sul fronte strada. Le due camere hanno uscita diretta sul balcone e il bagno è posto tra i due detti ambienti. Il soggiorno affaccia sulla veranda mentre la cucina-pranzo affaccia su un terrazzino posteriore ed anche esce sulla veranda: poi da questa si accede al terrazzino posteriore ove c'è una scala per la quale si sale al lastrico solare. Nel sottoscala, che è murato c'è la caldaia e nel ripostiglio c'è un'altra caldaia fuori uso. L'altezza interna utile è di ml 2,97. Ci sono gli allacci autonomi all'acquedotto, alla fognatura e alla energia elettrica.

Le caratteristiche tipologico-costruttive ed impiantistiche dell'appartamento sono le seguenti:

- struttura portante in muratura di mattoni cementizi vibrocompressi ad eccezione di alcuni pilastri in c.a. dei quali due posti a ridosso del lato esterno del soggiorno, uno nel vano scala e uno nella cucina-pranzo entrambi posti a ridosso del lato esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

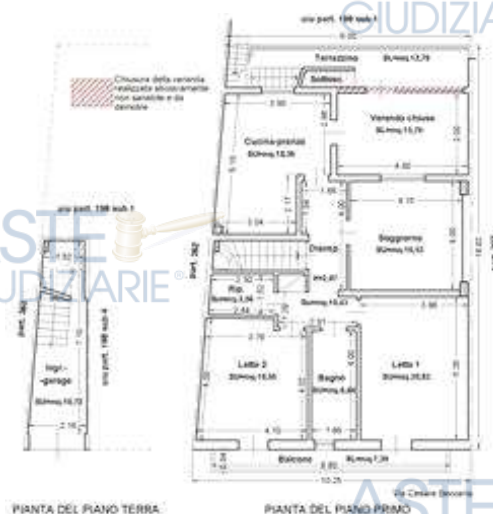
- solai di copertura e dell'interpiano in latero-cemento armato con nervature in travetti precompressi; isolati interpiano della cucina-pranzo della veranda e del terrazzino presentano fenomeni di sfondellamento di alcune porzioni delle pignatte con distacco del conglomerato cementizio copriferro con corrosione dell'acciaio di armatura e conseguente diminuzione delle caratteristiche strutturali dei solai, e pertanto sono da consolidare e riparare; l'intradosso della pensilina sul fronte strada presenta infiltrazioni di acque meteoriche e lesioni filiformi in corrispondenza del copriferro e pertanto occorre la loro risarcitura il ripristino della impermeabilizzazione di copertura
- scala esterna per il terrazzo in c.a. priva di rivestimento ed in pessimo stato manutentivo
- murature esterne ed intene e soffitti intonacati a civile con finitura in pittura semplice
- pavimentazione in mattonelle di gres mocotto di colore grigio-rosato; la scala è rivestita con lastre di granito grigio chiaro
- bagno pavimentato e rivestito con piastrelle ceramiche di colore bianco venato grigio e dotato di vasca e vaso, bidè e lavabo in vetrochina, il lavabo è incassato su mobiletto
- impianto del riscaldamento costituito da termosifoni a colonna in ghisa e caldaia a metano
- impianti idrico-fognate ed elettrico incassati, il quadro dell'impianto elettrico è posto nel ripostiglio ed è dotato di magneto-termico differenziale
- portone di ingresso, porta-vetrata caposcala ed infissi esterni in legno massello Douglas ad eccezione di quelli della veranda che sono in alluminio bianco serie fredda; agli infissi esterni i vetri sono singoli e gli oscuranti sono costituiti da tapparelle in PVC; le porte interne sono in legno pannellato essenza Douglas

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
Disimpegno	11,81	x	100 %	=	11,81
Soggiorno	19,69	x	100 %	=	19,69
Porzione scala a primo piano	2,37	x	100 %	=	2,37
Bagno	8,00	x	100 %	=	8,00
Letto 1	23,60	x	100 %	=	23,60
Letto 2	19,44	x	100 %	=	19,44
Cucina-pranzo	21,40	x	100 %	=	21,40
Ripostiglio	4,23	x	100 %	=	4,23
Balcone	7,39	x	30 %	=	2,22
Veranda	15,79	x	30 %	=	4,74
Terrazzino posteriore	14,07	x	30 %	=	4,22
Totale:	147,79				121,72



Pianta dell'appartamento

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 19/04/2021

Fonte di informazione: Servizio valori immobiliari dichiarati

Descrizione: Fascia/zona: Periferica/V.UDINE,EMILIA,BRINDISI,SANDONACI Cod. Zona D1 Categ. catast. A/3

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 410,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/02/2022

Fonte di informazione: Servizio valori immobiliari dichiarati

Descrizione: Fascia/zona: Periferica/V.UDINE,EMILIA,BRINDISI,SANDONACI Cod. Zona D1 Categ. catast. A/3

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 592,59 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 11/02/2023

Fonte di informazione: <https://www.trovacasa.it/annunci/br-tc-79604-54254537>

Descrizione: Appartamento indipendente da privati a Mesagne posto a circa 85 mt da quello in stima

Indirizzo: via Giovanni Boccaccio, 7

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.875,00 pari a 612,03 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2023

Fonte di informazione: <https://www.trovacasa.it/annunci/br-tc-3427-54446158>

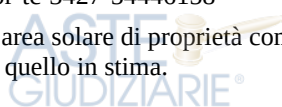
Descrizione: Appartamento autonomo al primo piano con area solare di proprietà completa di vano caldaia, lavanderia e ripostiglio. E' posto a circa 320 mt da quello in stima.

Indirizzo: Via Lombardia n. 49

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 453,33 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2023

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/26184915/>

Descrizione: Abitazione al piano primo della superficie coperta di mq 150 oltre terrazza a livello di mq 31 e balcone di mq 12,70.

Indirizzo: via S. Pancrazio, 141. E' posto in zona semicentrale a circa 450 da quello in stima.

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 700,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2023

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobili/45180041/>

Descrizione: Abitazione al piano primo di 5 locali, bagno, balcone e terrazzo

Indirizzo: Via Verona 17. E' posto a circa 350 da quello in stima.

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 566,67 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo medio rilevato, tra valori dichiarati e prezzi richiesti, è di € 556,00 e pertanto si assume tale importo come valore di riferimento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: VANINA D'ANNA
Pagina 10 di 13





Valore superficie principale: 121,72 x 556,00 = 67.673,54

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Si deprezza il valore dato lo stato di ammaloramento dei solai di interpiano della cucina-pranzo, della veranda e del terrazzino nonché di quello della scala per l'accesso ai lastrici solari descritti	-6.767,35

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 60.906,19

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 60.906,19

BENI IN MESAGNE VIA CESARE BECCARIA 24

DI CUI AL PUNTO B

Ingresso-garage a MESAGNE Via Cesare Beccaria 24 della superficie commerciale di mq 16,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 155 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 11,93 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Beccaria n. 26, piano: terra, intestato a [redacted] Proprietà 1/1 bene personale
Coerenze: Confina con Via Cesare Beccaria, con le uiu Fg. 1 part. 1 e 1 e [redacted] e con la part. 302

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Si tratta di un appartamento posto al primo piano con ingresso autonomo, destinato anche a garage, di un edificio residenziale composto da un altro appartamento al piano terra ubicato alla periferia sud dell'abitato in zona prettamente residenziale caratterizzata da edifici di un massimo di due piani fuori terra salvo alcune palazzine di edilizia residenziale pubblica.

La zona è servita da scuolematerna, primaria e secondaria, piccole aree pubbliche a verde, sevizi commerciali di prossimità e piccoli supermercati. Il traffico veicolare è prevalentemente dovuto a quello dei autmezzi degli stessi residenti che in massima parte parcheggiano su strada.



Ubicazione della zona



Ubicazione



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come già detto per il corpo A si tratta dell'unico ingresso con relativo vano scala per il sovrastante appartamento che dal punto di vista dei titoli edilizi (vedi allegati L e J - progetti alle concessioni edilizie) e catastale è stato destinato a garage.

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
Ingresso-garage	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00



Interno dell'ingresso-garage



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si assume lo stesso valore di riferimento di € 556,00 di cui al corpo A.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 556,00 = **8.896,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.896,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.896,00**

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	121,72	0,00	60.906,19	60.906,19
B		16,00	0,00	8.896,00	8.896,00
				69.802,19 €	69.802,19 €

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

€. 2.500,00

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

€. 67.302,19

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:

€. 10.095,33

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:

€. 57.206,86

data 21/02/2023

il tecnico incaricato
VANINA D'ANNA