



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Mediolanum S.p.a.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Francesco Gliberti



CUSTODE:

Avv. Massimo Salvatore Bardaro



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Vincenzo Danna

CF:DNNVCN53H051119Z

con studio in SAN PIETRO VERNOTICO (BR) Piazzetta Torre n. 16

telefono: 0831652485

email: info@studiot16.it

PEC: vincenzo.d.anna@geopec.it



tecnico incaricato: Vincenzo Danna

Pagina 1 di 33





TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESAGNE Via Lucantonio Resta 1, della superficie commerciale di **52,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 1386 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 112,33 Euro, indirizzo catastale: VIA LUCANTONIO RESTA n. 1 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2020 Pratica n. BR0023048 in atti dal 08/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9759.1/2020)

Coerenze: Confina a nord con Vicolo Toma Campi, a est con uiu part. 1386 sub 11, a sud con l'antingresso e il vano scala condominiali e a ovest con Via Lucantonio Resta

E' pertinenza comune con gli altri appartamenti il vano scala e l'antingresso individuati con la part. 1386 sub 13.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 52,36 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 64.641,56 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 54.945,33 |
| Data della valutazione: | 13/02/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 14/11/2022, con scadenza il 13/11/2026, registrato il 21/11/2022 a Brindisi ai nn. 004836-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 400,00 mensili.

Si allega il contratto di affitto con la lettera L.



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 18/12/2015 a firma di Notaio LARocca ASSUNTA Sede NOCI (BA) ai nn. 124559/10736 di repertorio, iscritta il 21/12/2015 a Brindisi ai nn. 16776/2005, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 382.494,50.

Importo capitale: € 191.247,25.

Durata ipoteca: 29 anni.

Grava sulle unità urbane in Mesagne Fg. 132 particella 1386 sub 8 e particella graffata 2491 sub 5 e Fg. 132 Particella 1386 sub. 7 dalle quali derivano le attuali unità Fg. 132 part. 1386 sub 10, Fg. 132 part. 1386 sub 11, Fg. 132 part. 1408 sub 4 graffata con la part. 1386 sub 12 e con la part. 2491 sub 6, Fg. 132 part. 2491 sub 7 e Fg. 132 part. 2491 sub 8.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 20/06/2024 a Brindisi ai nn. 11986/9985, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/06/2024 repertorio 1870 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI.

Grava sulle unità urbane in Mesagne Fg. 132 part. 1386 sub 10, Fg. 132 part. 1386 sub 11, Fg. 132 part. 1386 sub 12 graffata con la part. 1408 sub 4 e con la part. 2491 sub 6, Fg. 132 part. 2491 sub 7 e Fg. 132 part. 2491 sub 8.

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 parte integrante dell'intera perizia sono:

- A) Comunicazione del custode di avviso dell'inizio operazioni peritali sui luoghi;
- B) Verbali redatti sui luoghi;
- C) N. 5 visure storiche aggiornate delle unità immobiliari pignorate;
- D) N. 5 planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate;
- E) Elaborato grafico con la ubicazione, l'identificazione, le piante e la indicazione della dislocazione delle unità immobiliari e dei lotti nell'ambito del fabbricato;
- F) Rilievo fotografico (n. 49 foto);
- G) Copia dell'atto di provenienza;
- H) Richiesta di accesso agli atti al Comune di Mesagne per ricerca pratiche edilizie;
- I) Pratica edilizia 334/2015 - SCIA prot. n. 24429 del 11/11/2015 e relativi elaborato di progetto e relazione tecnica;
- J) Certificato idoneità abitativa unità part. 1408/4-1386/12-2491/6;
- K) Attestati di prestazione energetica (APE) delle quattro unità abitative;
- L) Contratto di locazione relativo all'appartamento Lotto 1;
- M) Contratto di locazione relativo all'appartamento Fg. 132 part. 1408/4 graffata con la part. 1386/12 e con la part.2491/6 parte del Lotto 2;
- N) PEC di trasmissione della perizia al creditore precedente e all'esecutato.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si allega l'atto di acquisto con la lettera G.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2015), con atto stipulato il 18/12/2015 a firma di Notaio LARocca ASSUNTA Sede NOCI (BA) ai nn. 124558/10735 di repertorio, registrato il 21/12/2015 a Gioia del Colle (BA) ai nn. 11960/1T, trascritto il 21/12/2015 a Brindisi ai nn. 16775/12871.

Con il suddetto atto furono acquistate le unità urbane in Mesagne Fg. 132 particella 1386 sub 8 graffata con la particella 2491 sub 5 e Fg. 132 Particella 1386 sub. 7 dalle quali derivano le attuali unità Fg. 132 part. 1386 sub 10, Fg. 132 part. 1386 sub 11, Fg. 132 part. 1408 sub 4 graffata con la part. 1386 sub 12 e con la part. 2491 sub 6, Fg. 132 part. 2491 sub 7 e Fg. 132 part. 2491 sub 8.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 01/10/1998)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di successione testamentaria in morte di *** DATO OSCURATO *** (dal 01/10/1998 fino al 18/12/2015), registrato il 31/03/1999 a Brindisi ai ***



DATO OSCURATO *** nn. 85 volume 511, trascritto il 04/12/2000 a Brindisi ai nn. 16522/13977. Testamento olografo 05/07/1994 pubblicato con verbale per notar Larocca Assunta Sede Noci (BA) del 25/10/1998. Risulta trascritta in data 2710112007 ai nn. 207911521 accettazione tacita dell'eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** , da parte degli eredi sigg.ri *** DATO OSCURATO *** nascente da atto Notaio Larocca Assunta Sede Noci (BA) del 30/12/2006. La successione ha riguardato le pregresse unità Foglio 132 Particella 1310 Particella 1311 Sub. 3, Particella 1311 Sub. 4, Particella 1311 Sub. 8, Particella 1314 Sub. 7, Particella 1386 Sub. 1, Particella 1386 Sub. 5 Particella 1404 Sub. 5 Particella 1408 Sub. 1 Particella 1408 Sub. 2 Particella 2424 Particella 2491 Sub. 1 Particella 2491 Sub. 2 e Particella 2491 Sub. 3 dalle quali derivavano quelle che le hanno originato le attuali.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. **334/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione dell'immobile in Via Lucantonio Resta n. 1 angolo Vicolo Toma Campi - Piano terra e primo, presentata il 11/11/2015 con il n. 24429 di protocollo.

Con la lettera I si allega la SCIA e relativi elaborato di progetto e relazione tecnica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale 21/07/2005 n. 1013 (GU n.199 del 27-8-2005), l'immobile ricade in zona L'immobile ricade in zona Centro Storico A1: Area con Piano di Recupero vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESAGNE VIA LUCANTONIO RESTA 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESAGNE Via Lucantonio Resta 1, della superficie commerciale di **52,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 1386 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 112,33 Euro, indirizzo catastale: VIA LUCANTONIO RESTA n. 1 , piano: 1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 08/05/2020 Pratica n. BR0023048 in atti dal 08/05/2020 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 9759.1/2020)

Coerenze: Confina a nord con Vicolo Toma Campi, a est con uiu part. 1386 sub 11, a sud con l'antingresso e il vano scala condominiali e a ovest con Via Lucantonio Resta

E' pertinenza comune con gli altri appartamenti il vano scala e l'antingresso individuati con la part. 1386 sub 13.



Prospetti principali del fabbricato



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'appartamento è parte di una palazzina signorile di due piani posta in pieno centro storico, all'angolo tra Via Lucantonio Resta e Vicolo Toma Campi, all'interno del nucleo più antico dell'abitato in passato compreso nelle mura medioevali, e prospetta lateralmente sul lato della Chiesa Matrice e su Piazza IV Novembre che è l'epicentro del centro storico. A pochi metri di distanza c'è il Castello Orsini Del Balzo e nelle vicinanze ci sono l'asilo nido, le scuole elementari, una farmacia, la villa comunale, il teatro comunale, diverse chiese, il mercato, gli uffici postali e il Municipio. La zona pur essendo a traffico limitato è molto vivace e frequentata per la presenza di numerosi residenti e dell'afflusso sia di turisti che di frequentatori di locali dato che è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali storici spesso riconvertiti ad appartamenti turistici e B&B e di numerose attività commerciali di vicinato, ristoranti e bar, per cui i parcheggi in zona sono scarsi, in particolare nelle serate dei fine settimana.

La palazzina è composta al piano terra da una unità abitativa, un'autorimessa, due locali artigianali e un locale di deposito, cui si accede da un porticato ed un cortiletto comuni con proprietà di terzi, ed al primo piano da quattro appartamenti, tra i quali quello in stima, che hanno accesso da un vano scala comune con ingresso dal n. 1 di Via Lucantonio Resta.



Ubicazione del fabbricato



Individuazione del fabbricato su ortofoto

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al primo piano all'angolo tra Via Lucantonio Resta e Vicolo Toma Campi e come già accennato si accede da un vano scala comune con gli altri appartamenti del primo piano della palazzina per un antingresso dal quale si accede in altri due appartamenti. Esso è composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e camera da letto che lateralmente si affaccia sul prospetto laterale della Chiesa Matrice.

La struttura edilizia è di tipo trazionale con spessi muri portanti, coperture piane in laterocemento armato con nervature in travetti precompressi e ambienti ampi ed alti fatta eccezione di quella del bagno sul quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio dell'altezza di ml 1,10 circa con apertura dal soggiorno-pranzo. Tutti gli ambienti sono intoccati a civile e rifiniti con pittura bianca fatta eccezione di alcune porzioni dei muri i cui conci sono stati volutamente rifiniti e trattati al grezzo con pittura trasparente. Gli infissi esterni sono costituiti da porte vetrate e finestra in legno massello di abete verniciate bianco, di vecchia fattura ma restaurati, fatta eccezione del finestrino del bagno, che è in alluminio, e della porta d'ingresso, che è tamburata con pannelli in alveolare e telaio in MDF; gli oscuranti sono costituiti da scuretti alle porte vetrate e alla finestra e da persiane in alluminio. Le porte interne sono anch'esse in legno massello di abete verniciate bianco, di vecchia fattura ma restaurate. Ci sono gli allacci alla corrente elettrica, all'acquedotto, alla fognatura e al metano.

Le altre componenti impiantistico-edilizie dell'abitazione sono le seguenti: bagno pavimentato e piastrellato con piastrelle ceramiche e dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia e termoarredo; pavimentazioni in marmette cementizie a motivi geometrici di vecchissima installazione; impianto elettrico sotto traccia ed a norma, il contatore è nel vano scala e il quadro è in un armadio a muro posto nell'ingresso; impianto di riscaldamento costituito da ventilcovettori fan coil alimentati da caldaia a gas posta nel soggiorno-pranzo (vedi foto n. 24 del rilievo fotografico allegato F).

Come si evince dallo stato dei luoghi, oltre che dal rilievo fotografico e dalla pratica edilizia allegato I, tutti gli appartamenti al primo piano sono stati ristrutturati alcuni anni fa, nello specifico sono stati fatti il bagno, gli impianti idrico-fognario, elettrico e di riscaldamento, sono stati rifatti gli intonaci interni e la maggior parte di quelli esterni e sono stati ristrutturati i pavimenti e gli infissi.

CONSISTENZA:

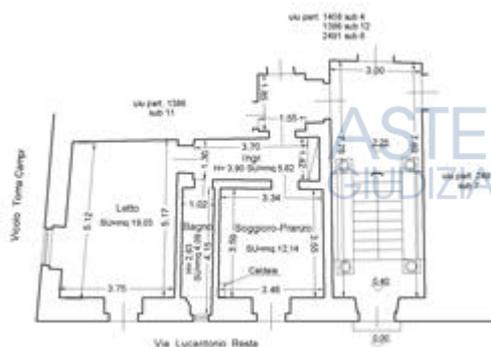
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Ingresso | 7,46 | x | 100 % | = | 7,46 |
| Soggiorno-pranzino | 15,34 | x | 100 % | = | 15,34 |
| Bagno | 5,15 | x | 100 % | = | 5,15 |
| Letto | 24,41 | x | 100 % | = | 24,41 |
| Totale: | 52,36 | | | | 52,36 |



Pianta dell'appartamento



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/12/2024

Fonte di informazione: GUARINIMMOBILIARE Mesagne - Codice dell'annuncio 31360170

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: vico Gaza, 1

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.047,62 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/12/2024

Fonte di informazione: REMAX LEADER REMAX LEADER Brindisi - Codice dell'annuncio 40341017-66

Descrizione: Casa indipendente, 124 m2 5 locali su 3 tre livelli

Indirizzo: via Eugenio Santacesaria, 16-40

tecnico incaricato: Vincenzo Danna

Pagina 8 di 33





Superfici principali e secondarie: 124
Superfici accessorie:
Prezzo: 169.000,00 pari a 1.362,90 Euro/mq



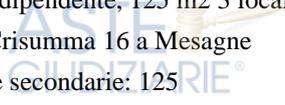
COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/12/2024
Fonte di informazione: Giusta immobiliare - Brindisi - Rif. 391845920369
Descrizione: Casa bifamiliare, trifamiliare - 110 mq 4 locali 2 bagni piano terra
Indirizzo: Via Antonio Profilo Fu Tom. 6
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 772,73 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/12/2024
Fonte di informazione: Idealista.it - Codice dell'annuncio 28009213
Descrizione: Casa indipendente, 125 m2 3 locali
Indirizzo: Vico dei Crisumma 16 a Mesagne
Superfici principali e secondarie: 125
Superfici accessorie:
Prezzo: 160.000,00 pari a 1.280,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/12/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it - riferimento: EK-109491843
Descrizione: Palazzo signorile del primi del '900, 5 locali 3 bagni
Indirizzo: Via Manfredi Svevo 21
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/02/2025
Fonte di informazione: Casa.it
Descrizione: Casa indipendente
Indirizzo: Vico dei Crisumma 16
Superfici principali e secondarie: 125
Superfici accessorie:
Prezzo: 155.000,00 pari a 1.240,00 Euro/mq





SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si esegue la stima del più presumibile valore di mercato dell'immobile quale media dei valori ricavabili con tre differenti metodologie, e cioè il metodo del costo sulla base di quanto è stato pagato e di quanto è stato speso per ristrutturarlo, il metodo comparativo sulla base di prezzi richiesti per beni immobiliari in zona comparabili desunti dagli annunci delle agenzie immobiliari e il metodo della stima sommaria sulla base di valori espressi da tecnici di Mesagne per beni immobiliari simili in zona.

La quota proporzionale del costo di acquisto della porzione della palazzina da ristrutturare, costituita dal primo piano e dal locale di deposito al piano terra, che è avvenuto nel dicembre del 2015 e che è stato di circa Euro 172.000,00 rivalutato ad oggi, spese comprese. Mentre il costo della ristrutturazione del primo piano (il locale di deposito non è stato ristrutturato) che ha una superficie complessiva di mq 272 si stima che sia stato Euro 146.000,00 comprensiva delle spese tecniche, stando allo stato dei luoghi ed ai lavori ad oggi fatti. Tenuto conto che il locale di deposito al piano terra ha avuto un valore marginale sul totale del prezzo di acquisto stimabile in Euro 6.000,00 e quindi il prezzo di acquisto cui fare riferimento è di Euro 164.000,00, il costo complessivo sostenuto per il primo piano della palazzina è stato di Euro 310.000,00 pari a 1.140,00/mq.

Il prezzo medio richiesto desunto dagli annunci delle agenzie immobiliari è di Euro 985,00; il prezzo medio despresso da tecnici di Mesagne è di Euro 1.600,00; quindi il più probabile valore unitario medio di mercato delle abitazioni in zona in normale condizione manutentiva è: Euro 1.140,00 + 1.117,00 + 1.600,00= Euro 1.286,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,36 x 1.286,00 = **67.334,96**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.334,96**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.334,96**

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 | 52,36 | 0,00 | 67.334,96 | 67.334,96 |
| | | | | 67.334,96 € | 67.334,96 € |

Riduzione del **4%** per lo stato di occupazione: **€. 2.693,40**

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: **€. 64.641,56**

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 **€. 9.696,23**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

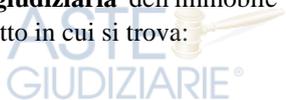
€. 0,00

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:

€. 54.945,33



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESAGNE Via Lucantonio Resta 1, della superficie commerciale di **64,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 2491 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 112,33 Euro, indirizzo catastale: VIA LUCANTONIO RESTA n. 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2020 Pratica n. BR0023048 in atti dal 08/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9759.1/2020)

Coerenze: Confina a nord con il vano scala condominiale e con con l'uiu part. 1408/4 graffata con le part. 1386/12 e 2491/6, a est con il cortile della part. 2492, a sud con la part. 1389 e a ovest con la Via Lucantonio Resta.

E' pertinenza comune con gli altri appartamenti il vano scala individuato dalla part. 1386 sub 13.

B **Locale di deposito** a MESAGNE Via Lucantonio Resta 1 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 2491 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DI VIA TOMA CAMPI n. 24 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2020 Pratica n. BR0023049 in atti dal 08/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9760.1/2020)

Coerenze: Confina a nord con la uiu part. 1386/6, a est con con cortile di uso comune con proprietà di terzi, sud la part. 1389 e a ovest con la uiu part. 2491/4.

Si accede da un porticato ed un cortile di uso comune con proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

64,04 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€. 88.355,44

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

€. 75.102,12

Data della valutazione:

13/02/2025



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**, stipulata il 18/12/2015 a firma di Notaio LAROCCA ASSUNTA Sede NOCI (BA) ai nn. 124559/10736 di repertorio, iscritta il 21/12/2015 a Brindisi ai nn. 16776/2005 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 382.494,50.

Importo capitale: 191.247,25 .

Durata ipoteca: 29 anni.

Grava sulle unità urbane in Mesagne Fg. 132 particella 1386 sub 8 e particella graffata 2491 sub 5 e Fg. 132 Particella 1386 sub. 7 dalle quali derivano le attuali unità Fg. 132 part. 1386 sub 10, Fg. 132 part. 1386 sub 11, Fg. 132 part. 1408 sub 4 graffata con la part. 1386 sub 12 e con la part. 2491 sub 6, Fg. 132 part. 2491 sub 7 e Fg. 132 part. 2491 sub 8.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 20/06/2024 a Brindisi ai nn. 11986/9985, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/06/2024 Numero di repertorio 1970 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI.

Grava sulle unità urbane in Mesagne Fg. 132 part. 1386 sub 10, Fg. 132 part. 1386 sub 11, Fg. 132 part. 1386 sub 12 graffata con la part. 1408 sub 4 e con la part. 2491 sub 6, Fg. 132 part. 2491 sub 7 e





Fg. 132 part. 2491 sub 8.

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 parte integrante dell'intera perizia sono:

- A) Comunicazione del custode di avviso dell'inizio operazioni peritali sui luoghi;
- B) Verbali redatti sui luoghi;
- C) N. 5 visure storiche aggiornate delle unità immobiliari pignorate;
- D) N. 5 planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate;
- E) Elaborato grafico con la ubicazione, l'identificazione, le piante e la indicazione della dislocazione delle unità immobiliari e dei lotti nell'ambito del fabbricato;
- F) Rilievo fotografico (n. 49 foto);
- G) Copia dell'atto di provenienza;
- H) Richiesta di accesso agli atti al Comune di Mesagne per ricerca pratiche edilizie;
- I) Pratica edilizia 334/2015 - SCIA prot. n. 24429 del 11/11/2015 e relativi elaborato di progetto e relazione tecnica;
- J) Certificato idoneità abitativa unità part. 1408/4-1386/12-2491/6;
- K) Attestati di prestazione energetica (APE) delle quattro unità abitative;
- L) Contratto di locazione relativo all'appartamento Lotto 1;
- M) Contratto di locazione relativo all'appartamento Fg. 132 part. 1408/4 graffata con la part. 1386/12 e con la part.2491/6 parte del Lotto 2;
- N) PEC di trasmissione della perizia al creditore procedente e all'esecutato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si allega l'atto di acquisto con la lettera G.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 18/12/2015), con atto stipulato il 18/12/2015 a firma di Notaio Larocca Assunta Sede Noci (BA) ai nn. 124558/10735 di repertorio, registrato il 21/12/2015 a Gioia del Colle (BA) ai nn. 11960/1T, trascritto il 21/12/2015 a Brindisi ai nn. 16775/12871.

Con il suddetto atto furono acquistate le unità urbane in Mesagne Fg. 132 particella 1386 sub 8 graffata con la particella 2491 sub 5 e Fg. 132 Particella 1386 sub. 7 dalle quali derivano le attuali unità Fg. 132 part. 1386 sub 10, Fg. 132 part. 1386 sub 11, Fg. 132 part. 1408 sub 4 graffata con la part. 1386 sub 12 e con la part. 2491 sub 6, Fg. 132 part. 2491 sub 7 e Fg. 132 part. 2491 sub 8.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 01/10/1998)

*** DATO OSCURATO ***



per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Successione testamentaria in morte di *** DATO OSCURATO *** (dal 01/10/1998 fino al 18/12/2015), con atto stipulato il 18/12/2015 a firma di Notaio Larocca Assunta Sede Noci (BA) ai nn. 124558/10735 di repertorio, registrato il 21/12/2015 a Gioia del Colle (BA) ai nn. 11960/1T, trascritto il 21/12/2015 a Brindisi ai nn. 16775/12871. Testamento olografo 05/07/1994 pubblicato con verbale per notar Larocca Assunta Sede Noci (BA) del 25/10/1998. Risulta trascritta in data 2710112007 ai nn. 207911521 accettazione tacita dell'eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** , da parte degli eredi sigg.ri *** DATO OSCURATO *** nascente da atto Notaio Larocca Assunta Sede Noci (BA) del 30/12/2006. La successione ha riguardato le pregresse unità Foglio 132 Particella 1310 Particella 1311 Sub. 3, Particella 1311 Sub. 4, Particella 1311 Sub. 8, Particella 1314 Sub. 7, Particella 1386 Sub. 1, Particella 1386 Sub. 5 Particella 1404 Sub. 5 Particella 1408 Sub. 1 Particella 1408 Sub. 2 Particella 2424 Particella 2491 Sub. 1 Particella 2491 Sub. 2 e Particella 2491 Sub. 3 dalle quali derivavano quelle che le hanno originato le attuali.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 334/2015, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione dell'immobile in Via Lucantonio Resta n. 1 angolo Vicolo Toma Campi - Piano terra e primo, presentata il 11/11/2015 con il n. 24429 di protocollo.

Con la lettera I si allega la SCIA e relativi elaborato di progetto e relazione tecnica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera Giunta Regionale 21/07/2005 n. 1013 (GU n.199 del 27-8-2005)., l'immobile ricade in zona L'immobile ricade in zona Centro Storico A1: Area con Piano di Recupero vigente.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA PRG vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN MESAGNE VIA LUCANTONIO RESTA 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESAGNE Via Lucantonio Resta 1, della superficie commerciale di **64,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 2491 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 112,33 Euro, indirizzo catastale: VIA LUCANTONIO RESTA n. 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2020 Pratica n. BR0023048 in atti dal 08/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9759.1/2020)

Coerenze: Confina a nord con il vano scala condominiale e con l'uiu part. 1408/4 graffata con le part. 1386/12 e 2491/6, a est con il cortile della part. 2492, a sud con la part. 1389 e a ovest con la Via Lucantonio Resta.

E' pertinenza comune con gli altri appartamenti il vano scala individuato dalla part. 1386 sub 13.



Soggiorno-pranzo



Camera da letto con affaccio su Via Lucantonio Resta



Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Vedi quanto relazionato per il Lotto 1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Porzione del prospetto dell'appartamento su Via Lucantonio Resta

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetto posteriore su cortile interno comune con altre proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al primo piano, ha accesso da Via Lucantonio Resta da un vano scala comune con gli altri tre appartamenti del primo piano della palazzina. Esso è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto che si affaccia Via Lucantonio Resta e bagno che si affaccia su di un cortile interno di terzi.

La struttura edilizia è di tipo trazionale in conci di tufo e pietrame con spessi muri portanti, coperture voltate a botte nel bagno e a spigolo negli altri due vani e ambienti ampi ed alti. La maggior parte dei muri e delle volte i cui conci di tufo ed il pietrame sono stati volutamente rifiniti e trattati al grezzo con pittura trasparente. Gli infissi esterni sono costituiti da finestra al bagno e porte vetrate con scuretti ai due vani in legno massello di abete verniciate bianco, di vecchia fattura ma restaurati, e la porta vetrata della camera è anche dotata di persiana in alluminio. Le porte interne sono anch'esse in legno massello di abete verniciate bianco, di vecchia fattura ma restaurate. Ci sono gli allacci alla corrente elettrica, all'acquedotto, alla fognatura e al metano.

Le altre componenti impiantistico-edilizie dell'abitazione sono le seguenti: bagno pavimentato e rivestito con piastrelle ceramiche e dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia e termoarredo; pavimentazioni in marmette cementizie granigliate di vecchissima installazione; impianto elettrico sotto traccia ed a norma, il contatore è nel vano scala; impianto di riscaldamento costituito da ventilcovettori fan coil alimentati da caldaia a gas posta nel bagno (vedi foto n. 43 del rilievo fotografico allegato F).

Come si evince dallo stato dei luoghi, oltre che dal rilievo fotografico e dalla pratica edilizia allegato I, tutti gli appartamenti al primo piano sono stati ristrutturati alcuni anni fa, nello specifico sono stati fatti il bagno, gli impianti idrico-fognario, elettrico e di riscaldamento, sono stati rifatti gli intonaci e le finiture interni e la maggior parte di quelli esterni e sono stati ristrutturati i pavimenti e gli infissi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

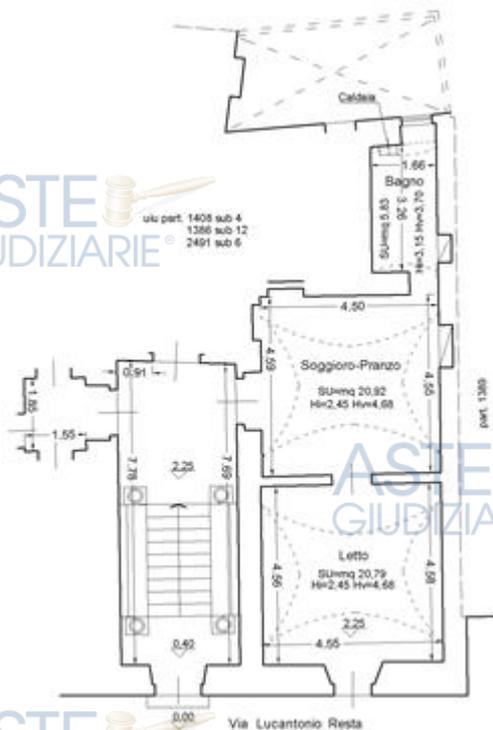
CONSISTENZA:

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 |
|------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Soggiorno-pranzo | 26,51 | x | 100 % | = | 26,51 |
| Camera da letto | 27,91 | x | 100 % | = | 27,91 |
| Bagno | 9,62 | x | 100 % | = | 9,62 |
| Totale: | 64,04 | | | | 64,04 |

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Pianta dell'appartamento

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $64,04 \times 1.286,00 = 82.355,44$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.355,44**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.355,44**

BENI IN MESAGNE VIA LUCANTONIO RESTA 1

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

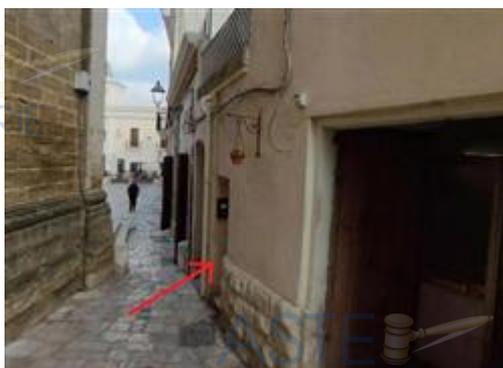
Locale di deposito a MESAGNE Via Lucantonio Resta 1 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 2491 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DI VIA TOMA CAMPI n. 24 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2020 Pratica n. BR0023049 in atti dal 08/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9760.1/2020)

Coerenze: Confina a nord con la uiu part. 1386/6, a est con con cortile di uso comune con proprietà di terzi, sud la part. 1389 e a ovest con la uiu part. 2491/4.

Si accede da un porticato ed un cortile di uso comune con proprietà di terzi.



Ingresso nel porticato ed il cortile comuni da Vicolo Toma Campi



Porticato e cortile d'accesso nel locale comuni con proprietà di terzi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Vedi quanto relazionato per il Lotto 1.



Porzione del prospetto dell'appartamento su Via Lucantonio Resta



Prospetto posteriore su cortile interno comune con altre proprietà

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come già accennato nel locale si accede da un porticato ed un cortile di uso comune con proprietà di terzi nei quali si entra dal civico 24 di Vicolo Toma Campi. Si tratta di un unico locale al piano terra con sezione di scala che nel passato saliva all'appartamento al primo piano del quale faceva parte, e come tutto il fabbricato ha struttura portante in muratura e pietrame. La copertura è voltata a botte e nel mezzo c'è un'arcata che sostiene la muratura trasversale del sovrastante appartamento al primo piano tra il bagno e il soggiorno-pranzo che a sua volta sostiene le volte del detto soggiorno-



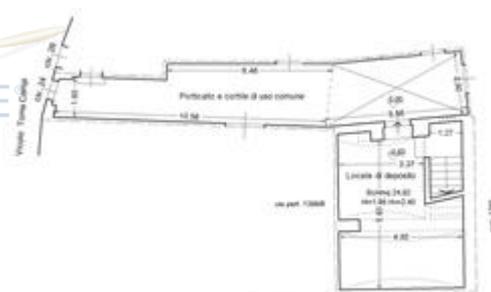
pranzo e del bagno dell'adiacente appartamento. Il locale, che è sottoposto di 83 cm rispetto al piano del cortile ed ha un'altezza media di ml 2,15, è in cattivo stato statico/manutentivo per la presenza di alcune lesioni, in particolare sulla muro sovrastante la porta d'ingresso, e l'assenza di interventi manutentivi ordinari.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|----------------|-------------|--------|-------------|
| Totale: | 0,00 | | 0,00 |



Pianta del locale di deposito



Stato del locale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si stima in Euro 6.000,00, a corpo, il più probabile valore di mercato del locale tenuto conto della sua carente condizione statico/manutentivo, che va curata per non compromettere la statica dei sovrastanti locali, e della sua sussidiarietà non potendo avere autonomo utilizzo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 6.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 6.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per le fonti di informazioni ed i criteri di calcolo vale quanto già relazionato per il Lotto 1, e quindi il più probabile valore di mercato dell'appartamento è di Euro 1.252,00/mq.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 64,04 | 0,00 | 82.355,44 | 82.355,44 |
| B | cantina | 0,00 | 0,00 | 6.000,00 | 6.000,00 |
| | | | | 88.355,44 € | 88.355,44 € |

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: **€. 88.355,44**

**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: **€. 13.253,32**

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: **€. 75.102,12**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a MESAGNE Via Lucantonio Resta n. 1 e Vicolo Toma Campi n. 26, della superficie commerciale di **82,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 1408 sub. 4 graffata con la con la con la particella 1386 sub 12 e con la particella 2491 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 179,73 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DI VIA TOMA AMPI n. 24; VIA LUCANTONIO RESTA n. 1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2020 Pratica n. BR0023048 in atti dal 08/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9759.1/2020).

Coerenze: Confina a nord con Vicolo Toma Campi, Piazza IV Novembre e la uiu 1386/11, a est con la part. 1404, a sud con la uiu 2491/7 e a ovest con l'antingresso e il vano scala condominiali.

E' pertinenza comune con gli altri appartamenti il vano scala e l'antingresso individuati con la part. 1386 sub 13. L'appartamento è gravato da servitù di veduta sul terrazzino e di acceso sullo stesso per l'accessione/spagnimento e manutenzione della caldaia posta sul muro esterno a favore dell'adiacente uiu part. 1386/11 .

B

appartamento a MESAGNE Via Lucantonio Resta n. 1 e Vicolo Toma Campi n. 26, della superficie commerciale di **44,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 1386 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 112,33 Euro, indirizzo catastale: VIA LUCANTONIO RESTA n. 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2020 Pratica n. BR0023048 in atti dal 08/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9759.1/2020)

Coerenze: Confina a nord con Vicolo Toma Campi, a est con con l'uiu part. 1408/4 graffata con le part. 1386/12 e 2491/6 e a sud con detta uiu e con l'antingresso e il vano scala condominiale.

E' pertinenza comune con gli altri appartamenti il vano scala e l'antingresso individuati con la part. 1386 sub 13. C'è diritto di veduta sul terrazzino dell'adiacente uiu part. 1408/4 graffata con le part. 1386/12 e 2491/6 oltre che di acceso per l'accessione/spagnimento e manutenzione della caldaia posta sul muro esterno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 126,66 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 154.661,02 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 131.461,87 |
| Data della valutazione: | 13/02/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 2+2, stipulato il 21/10/2022, con scadenza il 20/10/2024, registrato il 21/10/2020 a Brindisi ai nn. 3753-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 400.

Il contratto di affitto è riferito al solo appartamento di cui al Corpo A Fg. 132 part. 1386 sub 12 graffata con la part. 1408 sub 4 e con la part. 2491 sub 6. Si allega il contratto di affitto con la lettera M. Di fatto il contratto è scaduto e da notizie assunte non è stato rinnovato.

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:

L'appartamento di cui al Corpo A è gravato da servitù di veduta sul terrazzino e di accesso per l'accessione/spengimento e manutenzione della caldaia posta sul muro esterno, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Si tratta di una servitù di fatto.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/12/2015 a firma di Notaio LAROCCA ASSUNTA Sede NOCI (BA) ai nn. 124559/10736 di repertorio, iscritta il 21/12/2015 a Brindisi ai nn. 16776/2005 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da



Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 382.494,50.

Importo capitale: 191.247,25 .

Durata ipoteca: 29 anni.

Grava sulle unità urbane in Mesagne Fg. 132 particella 1386 sub 8 e particella graffata 2491 sub 5 e Fg. 132 Particella 1386 sub. 7 dalle quali derivano le attuali unità Fg. 132 part. 1386 sub 10, Fg. 132 part. 1386 sub 11, Fg. 132 part. 1408 sub 4 graffata con la part. 1386 sub 12 e con la part. 2491 sub 6, Fg. 132 part. 2491 sub 7 e Fg. 132 part. 2491 sub 8.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 20/06/2024 a Brindisi ai nn. 11986/9985, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/06/2024 Numero di repertorio 1970 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI.

Grava sulle unità urbane in Mesagne Fg. 132 part. 1386 sub 10, Fg. 132 part. 1386 sub 11, Fg. 132 part. 1386 sub 12 graffata con la part. 1408 sub 4 e con la part. 2491 sub 6, Fg. 132 part. 2491 sub 7 e Fg. 132 part. 2491 sub 8.

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 parte integrante dell'intera perizia sono:

- A) Comunicazione del custode di avviso dell'inizio operazioni peritali sui luoghi;
- B) Verbali redatti sui luoghi;
- C) N. 5 visure storiche aggiornate delle unità immobiliari pignorate;
- D) N. 5 planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate;
- E) Elaborato grafico con la ubicazione, l'identificazione, le piante e la indicazione della dislocazione delle unità immobiliari e dei lotti nell'ambito del fabbricato;
- F) Rilievo fotografico (n. 49 foto);
- G) Copia dell'atto di provenienza;
- H) Richiesta di accesso agli atti al Comune di Mesagne per ricerca pratiche edilizie;
- I) Pratica edilizia 334/2015 - SCIA prot. n. 24429 del 11/11/2015 e relativi elaborato di progetto e relazione tecnica;
- J) Certificato idoneità abitativa unità part. 1408/4-1386/12-2491/6;
- K) Attestati di prestazione energetica (APE) delle quattro unità abitative;
- L) Contratto di locazione relativo all'appartamento Lotto 1;
- M) Contratto di locazione relativo all'appartamento Fg. 132 part. 1408/4 graffata con la part. 1386/12 e con la part.2491/6 parte del Lotto 2;
- N) PEC di trasmissione della perizia al creditore precedente e all'esecutato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 11 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2015), con atto stipulato il 18/12/2015 a firma di Notaio Larocca Assunta Sede Noci (BA) ai nn. 124558/10735 di repertorio, registrato il 21/12/2015 a Gioia del Colle (BA) ai nn. 11960/1T, trascritto il 21/12/2015 a Brindisi ai nn. 16775/12871.

Con il suddetto atto furono acquistate le unità urbane in Mesagne Fg. 132 particella 1386 sub 8 graffata con la particella 2491 sub 5 e Fg. 132 Particella 1386 sub. 7 dalle quali derivano le attuali unità Fg. 132 part. 1386 sub 10, Fg. 132 part. 1386 sub 11, Fg. 132 part. 1408 sub 4 graffata con la part. 1386 sub 12 e con la part. 2491 sub 6, Fg. 132 part. 2491 sub 7 e Fg. 132 part. 2491 sub 8.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 01/10/1998)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di successione testamentaria in morte di *** DATO OSCURATO *** (dal 01/10/1998 fino al 18/12/2015), registrato il 31/03/1999 a Gioia del Colle (BA) ai nn. n. 85 vol. 511, trascritto il 04/12/2000 a Brindisi ai nn. 16522/13977.

Testamento olografo 05/07/1994 pubblicato con verbale per notar Larocca Assunta Sede Noci (BA) del 25/10/1998. Risulta trascritta in data 2710112007 ai nn. 207911521 accettazione tacita dell'eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** , da parte degli eredi sigg.ri *** DATO OSCURATO *** nascente da atto Notaio Larocca Assunta Sede Noci (BA) del 30/12/2006. La successione ha riguardato le pregresse unità Foglio 132 Particella 1310 Particella 1311 Sub. 3, Particella 1311 Sub. 4, Particella 1311 Sub. 8, Particella 1314 Sub. 7, Particella 1386 Sub. 1, Particella 1386 Sub. 5 Particella 1404 Sub. 5 Particella 1408 Sub. 1 Particella 1408 Sub. 2 Particella 2424 Particella 2491 Sub. 1 Particella 2491 Sub. 2 e Particella 2491 Sub. 3 dalle quali derivavano quelle che le hanno originato le attuali.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. **334/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione dell'immobile in Via Lucantonio Resta n. 1 angolo Vicolo Toma Campi - Piano terra e primo, presentata il 11/11/2015 con il n. 24429 di protocollo, agibilità del 23/02/2024 con il n. 7323 di protocollo.

Con le lettere I e J si allegato la pratica edilizia 334/2015 - SCIA prot. n. 24429 del 11/11/2015 e relativi elaborato di progetto e relazione tecnica e il certificato idoneità abitativa dell'appartamento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera Giunta Regionale 21/07/2005 n. 1013 (GU n.199 del 27-8-2005)., l'immobile ricade in zona L'immobile ricade in zona Centro Storico A1: Area con Piano di Recupero vigente.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:





L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento di cui al Corpo A Fg. 132 part. 1386 sub 12 graffata con la part. 1408 sub 4 e con la part. 2491 sub 6

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione del soppalco in legno nel bagno (normativa di riferimento: NTA PRG vigente)

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo complessivo tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazione professionale di tecnico abilitato: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento di cui al Corpo B Fg. 132 part. 1386 sub 11



Appartamento di cui al Corpo 2 - Vista della posizione del soppalco dal soggiorno-pranzo



Vista del soppalco dall'interno del bagno

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento di cui al Corpo A Fg. 132 part. 1386 sub 12 graffata con la part. 1408 sub 4 e con la part. 2491 sub 6

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è dichiarato l'ammezzato esistente sul bagno

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni, diritti erariali e competenze professionali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento di cui al Corpo B Fg. 132 part. 1386 sub 11

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESAGNE VIA LUCANTONIO RESTA N. 1 E VICOLO TOMA CAMPI N. 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a MESAGNE Via Lucantonio Resta n. 1 e Vicolo Toma Campi n. 26, della superficie commerciale di **82,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 1408 sub. 4 graffata con la con la con la particella 1386 sub 12 e con la particella 2491 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 179,73 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DI VIA TOMA AMPI n. 24; VIA LUCANTONIO RESTA n. 1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2020 Pratica n. BR0023048 in atti dal 08/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9759.1/2020).

Coerenze: Confina a nord con Vicolo Toma Campi, Piazza IV Novembre e la uiu 1386/11, a est con la part. 1404, a sud con la uiu 2491/7 e a ovest con l'antingresso e il vano scala condominiali.

E' pertinenza comune con gli altri appartamenti il vano scala e l'antingresso individuati con la part. 1386 sub 13. L'appartamento è gravato da servitù di veduta sul terrazzino e di acceso sullo stesso per l'accessione/spengimento e manutenzione della caldaia posta sul muro esterno a favore dell'adiacente uiu part. 1386/11 .



Camera da letto



Cucina





Vista del terrazzo che si affaccia su Piazza IV Novembre

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Vedi quanto relazionato per il Lotto 1.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al primo piano sul retro della palazzina ed è dotato di un terrazzino che prospetta su Vicolo Toma Campi e un'ampio terrazzo che prospetta sulla successiva Piazza IV Novembre. Si accede sia dal vano scala su Via Lucantonio Resta, sia dall'antingresso posto accanto al vano scala, che è comune con altri due appartamenti, e sia da Vicolo Toma Campi da due ingressi secondari posti ai civici 24 e 26. Da quello al civico 26 si sale direttamente per una scaletta che smonta sul terrazzino, da quello al civico 24 si entra in un porticato ed un cortile comuni a terzi ove subito a destra c'è una porta dalla quale si accede alla scaletta. Esso è composto da ingresso, soggiorno-pranzo dotato di camino ed affaccio sul terrazzino e vista su Piazza IV Novembre, camera da letto nella quale si può entrare direttamente dal vano scala, cucina dotata di camino e finestrino sul cortile posteriore e con uscita sul terrazzino su Vicolo Toma Campi, che a sua volta si affaccia sul prospetto laterale della Chiesa Matrice, ampio bagno si affaccia sul cortile posteriore.

La struttura edilizia è di tipo trazionale con spessi muri portanti ed ambienti ampi ed alti; le coperture sono piane in latero-cemento armato con nervature in travetti precompressi nell'ingresso e nel soggiorno-pranzo, a volta a botte nella cucina e a volta a spigolo nella camera da letto e nel bagno. I muri e la volta della camera da letto, alcune porzioni dei muri del soggiorno-pranzo e alcune porzioni dei muri e la volta del bagno e della cucina sono privi di finitura e i conci sono stati volutamente rifiniti e trattati al grezzo con pittura trasparente; per il resto dei muri e soffitti interni e dei muri esterni la finitura è costituita da pittura bianca ordinaria su intonaco civile. Gli infissi esterni sono costituiti da porta vetrata in cucina e finestre con scuretti in legno massello di abete verniciate bianco all'interno e marrone all'esterno, di vecchia fattura ma restaurati, ad eccezione della finestra del soggiorno-pranzo che è in alluminio e priva di oscurante. Le porte interne mancano al bagno e nel soggiorno-pranzo, quelle della camera da letto d'accesso dal vano scala e dall'ingresso sono anch'esse in legno massello di abete verniciate bianco e di vecchia fattura ma restaurate ad eccezione del portoncino dell'ingresso che è tamburato con pannelli in alveolare e telaio in MDF. Ci sono gli allacci alla corrente elettrica, all'acquedotto, alla fognatura e al metano. Le altre componenti impiantistico-edilizie dell'abitazione sono le seguenti: bagno rivestito con piastrelle ceramiche e dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca e termoarredo; pavimentazioni in marmette cementizie di vecchissima installazione, a motivi geometrici in alcuni ambienti e floreali in altri; impianto elettrico sotto traccia ed a norma, il contatore è nel vano scala e il quadro è nell'ingresso; impianto di riscaldamento costituito da ventilcovettori fan coil alimentati da caldaia a gas posta nel bagno (vedi foto n. 15 del rilievo fotografico allegato F).

Come si evince dallo stato dei luoghi, oltre che dal rilievo fotografico e dalla pratica edilizia allegato I, tutti gli appartamenti al primo piano sono stati ristrutturati alcuni anni fa, nello specifico sono stati fatti il bagno, gli impianti idrico-fognario, elettrico e di riscaldamento, sono stati rifatti gli intonaci e le finiture interni e sono stati ristrutturati i pavimenti e gli infissi.

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*

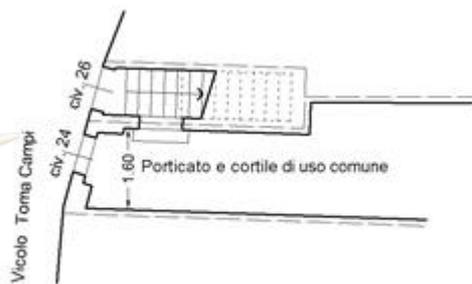
| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Ingresso | 3,83 | x | 100 % | = | 3,83 |
| Soggiorno-pranzo | 14,34 | x | 100 % | = | 14,34 |

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

| | | | | | |
|---|---------------|---|-------|---|--------------|
| Camera da letto | 20,73 | x | 100 % | = | 20,73 |
| Bagno | 12,35 | x | 100 % | = | 12,35 |
| Cucina | 17,24 | x | 100 % | = | 17,24 |
| Vano scala a piano terra con accesso da Vicolo Toma Campi | 4,94 | x | 100 % | = | 4,94 |
| Terrazzino 1 a primo piano | 12,90 | x | 30 % | = | 3,87 |
| Terrazzo 1 su Piazza IV Novembre, fino a 25 mq | 25,00 | x | 15 % | = | 3,75 |
| Come sopra, per la parte eccedente i 25 mq | 21,28 | x | 5 % | = | 1,06 |
| Totale: | 132,61 | | | | 82,11 |

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta del primo piano dell'appartamento



Ingresso secondario da Vicolo Toma Campi

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

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,11 x 1.286,00 = **105.593,46**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|--|-----------|
| Si decurta il valore per lo stato di occupazione | -4.223,74 |

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 101.369,72

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 101.369,72

tecnico incaricato: Vincenzo Danna

Pagina 29 di 33

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN MESAGNE VIA LUCANTONIO RESTA N. 1 E VICOLO TOMA CAMPI N. 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MESAGNE Via Lucantonio Resta n. 1 e Vicolo Toma Campi n. 26, della superficie commerciale di **44,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 1386 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 112,33 Euro, indirizzo catastale: VIA LUCANTONIO RESTA n. 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2020 Pratica n. BR0023048 in atti dal 08/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9759.1/2020)

Coerenze: Confina a nord con Vicolo Toma Campi, a est con con l'uiu part. 1408/4 graffata con le part. 1386/12 e 2491/6 e a sud con detta uiu e con l'antingresso e il vano scala condominiale.

E' pertinenza comune con gli altri appartamenti il vano scala e l'antingresso individuati con la part. 1386 sub 13. C'è diritto di veduta sul terrazzino dell'adiacente uiu part. 1408/4 graffata con le part.1le 1386/12 e 2491/6 oltre che di acceso per l'accessione/spegnimento e manutenzione della caldaia posta sul muro esterno.



Prospetto su Vicolo Toma Campi sul quale affaccia l'appartamento



Prospetto con affaccio sul terrazzino di pertinenza dell'adiacente appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Vedi quanto relazionato per il Lotto 1.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al primo piano, ha accesso da Via Lucantonio Resta e si affaccia su Vicolo Toma Campi e su un terrazzino di pertinenza dell'adiacente appartamento part. 1408/4. Come già accennato si accede da un vano scala ed un'antingresso comune con altri due appartamenti del primo piano della palazzina. Esso è composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e camera da letto che si affaccia sull'anzidetto terrazzino con una porta vetrata ed una finestra. La struttura edilizia è di tipo trazionale con spessi muri portanti, coperture piane in laterocemento armato con nervature in travetti precompressi e ambienti ampi ed alti fatta eccezione di quella del bagno sul quale è stato ammezzato ricavando un piccolo ripostiglio dell'altezza di ml 1,30 circa con struttura in legno e apertura sia dallo stesso per la quale si sale con una scala a pioli e

sia dal soggiorno-pranzo. Tutti gli ambienti sono intoccati a civile e rifiniti con pittura bianca fatta eccezione di alcune porzioni dei muri i cui conci sono stati volutamente rifiniti e trattati al grezzo con pittura trasparente. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porta vetrata in legno massello di abete verniciate bianco, di vecchia fattura ma restaurati fatta eccezione della porta d'ingresso che è tamburata con pannelli in alveolare e telaio in MDF. Il bagno è interno e sprovvisto di aperture esterne. Gli oscuranti sono costituiti da scuretti alla porta vetrata e alle finestre e da persiane in alluminio alle finestre che si affacciano su Vicolo Toma Campi. Le porte interne sono anch'esse in legno massello di abete verniciate bianco, di vecchia fattura ma restaurate. Ci sono gli allacci alla corrente elettrica, all'acquedotto, alla fognatura e al metano. Le altre componenti impiantistico-edilizie dell'abitazione sono le seguenti: bagno rivestito con piastrelle ceramiche e dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia e termoarredo; pavimentazioni in marmette cementizie di vecchissima installazione, nella camera da letto granigliate e negli altri ambienti e nel bagno a motivi floreali; impianto elettrico sotto traccia ed a norma, il contatore è nel vano scala e il quadro è in un armadio a muro posto nell'ingresso; impianto di riscaldamento costituito da ventilcovettori fan coil alimentati da caldaia a gas posta sul muro esterno che da sul terrazzino di pertinenza dell'adiacente appartamento (vedi foto n. 38 del rilievo fotografico allegato F).

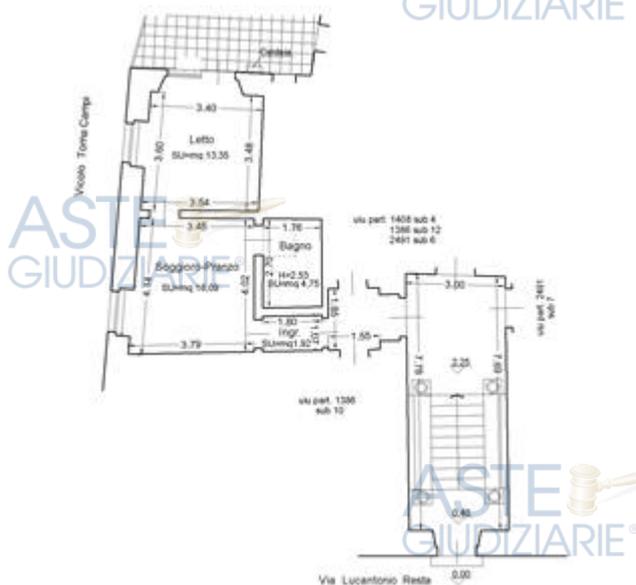
Come si evince dallo stato dei luoghi, oltre che dal rilievo fotografico e dalla pratica edilizia allegato I, tutti gli appartamenti al primo piano sono stati ristrutturati alcuni anni fa, nello specifico sono stati fatti il bagno, gli impianti idrico-fognario, elettrico e di riscaldamento, sono stati rifatti gli intonaci interni e la maggior parte di quelli esterni e sono stati ristrutturati i pavimenti e gli infissi.

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 | 2,63 | x | 100 % | = | 2,63 |
| Soggiorno-pranzo | 18,32 | x | 100 % | = | 18,32 |
| Camera da letto | 17,78 | x | 100 % | = | 17,78 |
| Bagno | 5,82 | x | 100 % | = | 5,82 |
| Totale: | 44,55 | | | | 44,55 |



Pianta dell'appartamento

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per le fonti di informazioni ed i criteri di calcolo vale quanto già relazionato per il Lotto 1, e quindi il più probabile valore di mercato dell'appartamento è di Euro 1.252,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,55 x 1.286,00 = 57.291,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

- Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 57.291,30
- Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 57.291,30

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per le fonti di informazioni ed i criteri di calcolo vale quanto già relazionato per il Lotto 1, e quindi il più probabile valore di mercato dell'appartamento è di Euro 1.252,00/mq.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|



| | | | | | |
|---|--------------|-------|------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 82,11 | 0,00 | 101.369,72 | 101.369,72 |
| B | appartamento | 44,55 | 0,00 | 57.291,30 | 57.291,30 |
| | | | | 158.661,02 € | 158.661,02 € |

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

€. 4.000,00

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

€. 154.661,02

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:

€. 23.199,15

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:

€. 131.461,87

data 13/02/2025

il tecnico incaricato
Vincenzo Danna

