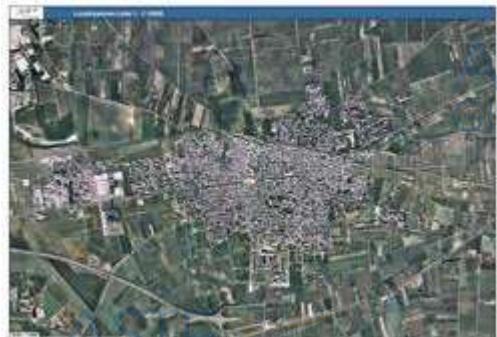




#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### SERVIZI

- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- supermercato



#### COLLEGAMENTI

- autobus distante 250 m
- ferrovia distante 500 m



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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





## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 74,03 mq. di superficie utile residenziale, e per circa 95,00 mq. di superficie utile non residenziale suddivisa in n.1 verandina (abusivamente coperta ed adibita a cucinino, con gli attacchi e gli impianti necessari), n.2 vani tecnici realizzati abusivamente sul lastricato solare, n.1 vano scala interno ed il lastricato solare di esclusiva pertinenza direttamente accessibile e praticabile; l'abitazione ha un'altezza interna utile di circa 3,49 ml. (ad eccezione di alcuni ambienti, come meglio indicato in planimetria) ed è dotata: al pian terreno, di soggiorno, ingresso-vano scala, corridoio, n.1 camera letto doppio, n.1 sala pranzo con camino, n.1 ripostiglio e n.1 bagno, oltre quanto descritto in precedenza per gli ambienti non residenziali; al piano copertura, di n.2 vani tecnici allo stato rustico e non rifiniti (uno dei due vani ha una copertura contenente amianto) e di lastricato solare praticabile. L'accesso all'abitazione è garantito da n.2 due ingressi dalla via pubblica. Tutti i vani ricevono luce naturale diretta, ad eccezione della camera letto doppio, del ripostiglio e del bagno che ricevono luce da veranda esterna coperta (cucinino). Il bagno è dotato di bidet, lavabo, wc e piatto doccia. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento termoautonomo con caldaia a gas metano; tuttavia vi è unicamente la predisposizione per i diffusori, i quali sono mancanti. La sala pranzo al pian terreno è dotata di camino. La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono poco sufficienti in quanto le finestre in affaccio all'esterno sono poche e limitate. Il corridoio è dotato di un piccolo lucernaio/pozzo luce comunicante col sovrastante lastricato solare.

Dalle misurazioni effettuate, pertanto, si sono rilevate le superfici e destinazioni dei vani come da rilievo planimetrico in allegato.

## Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* battente o vasistas realizzati in legno o alluminio

al di sotto della media



*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato

al di sotto della media



*manto di copertura:* realizzato in lastre di pietra

nella media



*pareti esterne:* costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco civile e tinteggiatura. Il prospetto principale ha una zoccolatura nella parte bassa in pietra naturale

nella media



*pavimentazione esterna:* realizzata in gres o marmette di cemento. pavimentazione in veranda

nella media



*pavimentazione interna:* realizzata in gres o marmette di cemento

nella media

*plafoni:*

*portone di ingresso:* anta singola a battente. L'ingresso all'abitazione è permesso sia dal portone d'ingresso grande che dalla persiana con serratura a protezione dell'infisso del soggiorno

nella media



*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in alluminio. Persiana con serratura a protezione dell'infisso del soggiorno; da questa persiana è possibile l'accesso all'immobile

nella media



*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento. Il prospetto principale presenta una zoccolatura in pietra naturale nella parte bassa

nella media



*rivestimento interno:* posto in tutti i vani realizzato in intonaco di cemento e tinteggiatura. Il vano

nella media



nella media



nella media





adibito a veranda/cucina ed il bagno sono rivestiti per parte dell'altezza con piastrelle in gres. Alcune pareti dell'immobile sono rivestite a cartongesso con bocchette di aerazione al fine di limitare la risalita capillare. Gli imbotti delle porte sono rifiniti con fette di pietra naturale, come anche la parte bassa (circa 1 ml.) del corridoio e del vano scale al piano terra. La camera letto doppio è altresì rivestita con torello di pietra naturale per tutto il suo perimetro.

*scale:* con rivestimento in marmo. La scala interna permette l'accesso al lastricato solare di esclusiva pertinenza

#### Degli Impianti:

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

*citofonico:* conformità: non conforme. non funzionante

*condizionamento:* con alimentazione a 220 V e con diffusori tipo monosplit; conformità: non rilevabile. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in insufficienti condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Sono presenti due split: uno è ubicato nella sala pranzo mentre il secondo nel corridoio; i motori sono sul lastricato solare

*elettrico:* sottotraccia e fuoritraccia , la tensione è di 220V; conformità: non conforme. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in insufficienti condizioni manutentive, non efficiente e parzialmente funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

*gas:* sottotraccia e fuoritraccia con alimentazione a metano; conformità: non conforme. Non è stato



nella media



nella media



mediocre



mediocre



mediocre



al di sotto della media





possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in insufficienti condizioni manutentive, non efficiente e parzialmente funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di lavori di manutenzione straordinaria. Attualmente non vi è allaccio.

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

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

*termico:* sottotraccia con alimentazione da caldaia a gas metano; i diffusori non sono presenti; conformità: non conforme. L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia a gas metano e rete sottotraccia, che fornisce sia acqua calda sanitaria, sia acqua calda per l'impianto di riscaldamento. L'impianto manca dei diffusori, vi è solo la predisposizione. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in insufficienti condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

Delle Strutture:

*copertura:* pannelli sandwich. La tettoia in pannelli sandwich, realizzata abusivamente, permette la copertura della veranda/cucinino a piano terra

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in calcestruzzo armato

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. Il vano soggiorno



nella media



nella media



mediocre



nella media



mediocre





presenta un punto in cui risulta mancante una pignatta del solaio. Si necessita di lavori di manutenzione straordinaria

*strutture verticali:* costruite in muratura



nella media



#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie linda residenziale	85,31	x	100 %	=	85,31
Superficie linda non residenziale (veranda coperta/cucinino)	5,21	x	40 %	=	2,08
Superficie linda non residenziale (scala interna)	15,55	x	50 %	=	7,78
Superficie linda non residenziale (vani tecnici lastricato)	9,30	x	10 %	=	0,93
Superficie linda lastricato	78,15	x	5 %	=	3,91
<b>Totale:</b>	<b>193,52</b>				<b>100,01</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Castello, 164





Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.300,00 pari a 348,18 Euro/mq

Valore Ctu: 38.300,00 pari a: 348,18 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.300,00 pari a: 348,18 Euro/mq



#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/10/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento piano terra

Indirizzo: Via Fontana 30

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 68.000,00 pari a 591,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 61.200,00 pari a 532,17 Euro/mq



#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/06/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Terratetto

Indirizzo: via Vittorio Emanuele III 193

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo: 82.000,00 pari a 431,58 Euro/mq



#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/08/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Terratetto

Indirizzo: via Regina Elena 69

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 631,58 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 54.000,00 pari a 568,42 Euro/mq



#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate - Banca dati (05/09/2024)

Valore minimo: 500,00





Valore massimo: 600,00

Note: Zona Centrale B1

Agenzia Entrate - Banca dati (05/09/2024)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Note: Zona Periferica D2



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'operazione estimativa tiene conto della situazione generale del mercato immobiliare, della normativa urbanistica in vigore nella zona, delle indagini di mercato condotte attraverso contatti con operatori ed agenzie immobiliari nonché delle quotazioni riportate da "L'Osservatorio dei Valori Immobiliari" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e riferite al 2° semestre anno 2023. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili similari a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle sufficienti condizioni manutentive dell'immobile, per il quale si necessitano interventi sostanziali di manutenzione su alcuni impianti, dell'epoca di realizzazione dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili similari comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie linda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di San Pancrazio Salentino per immobili simili per tipologia al cespote in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	61.200,00	82.000,00	54.000,00
Consistenza	100,01	115,00	190,00	95,00
Data [mesi]	0	11,00	4,00	14,00
Prezzo unitario	-	591,30	431,58	631,58
metratura	6,00	6,00	4,00	6,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	431,58	431,58	431,58
metratura	-10 %	6.120,00	8.200,00	5.400,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		61.200,00	82.000,00	54.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-6.469,37	-38.837,79	2.162,21
metratura		0,00	16.400,00	0,00

tecnico incaricato: Giuseppe Barbarito

Pagina 16 di 18



<b>Prezzo corretto</b>	<b>54.730,63</b>	<b>59.562,21</b>	<b>56.162,21</b>
------------------------	------------------	------------------	------------------

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **56.818,35**

Divergenza: 8,11% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,01 x 568,13 = **56.818,68**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.818,68**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.818,68**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di San Pancrazio Salentino, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

## VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	100,01	0,00	56.818,68	56.818,68
				<b>56.818,68 €</b>	<b>56.818,68 €</b>





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

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

**€. 6.000,00**

**€. 50.818,68**

**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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 7.622,80**

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:

**€. 43.195,88**



data 30/09/2024



il tecnico incaricato  
Giuseppe Barbarito

