



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 203/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Siena NPL Srl

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Stefano Sales

CUSTODE:

Avv. Giuseppe Anglani

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/09/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Giuseppe BARBARITO**

CF:BRBGPP84A22B180E

con studio in BRINDISI (BR) Via Villafranca, 24

telefono: 0831582165

email: c.gbarbarito@gmail.com

PEC: giuseppe.barbarito@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **99,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terra di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con area condominiale adibita a parcheggi, ad Ovest con area condominiale adibita a camminamenti, a Sud con area condominiale a vano scala "A" dal quale è possibile accedere, ad Est con altro immobile identificato dal subalterno 3, interno 2.

L'appartamento è esposto a Nord, Nord-Est e Nord-Ovest.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 0, scala A, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita 376,50 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano T int.0 scala A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **13,49** Mq, identificato con il numero interno 1.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 15,7 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,99 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,49 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.379,64
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.172,70
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di

Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 1 e 39 quota capitale di euro 110.000,00 e montante ipotecario di euro 220.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.1 e 39 quota capitale di euro 13.750,00 e montante ipotecario di euro 27.500,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **26,49 e comunque**

Ulteriori avvertenze: **meglio specificato nell'Allegato**

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello

all'ingresso;

- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU comunica che l'allaccio AQP della Scala "A" è contrattualizzato unicamente per n. 2 moduli contrattuali a fronte dei n. 16 da prevedersi, ovvero uno per ogni appartamento.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di N [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al

10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il 08.10.2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313  
e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al  
10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il 08.10.2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313  
e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui domestici.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a impianto di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA ETNA 67

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **99,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terra di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con area condominiale adibita a parcheggi, ad Ovest con area condominiale adibita a camminamenti, a Sud con area condominiale a vano scala "A" dal quale è possibile accedere, ad Est con altro immobile identificato dal subalterno 3, interno 2.

L'appartamento è esposto a Nord, Nord-Est e Nord-Ovest.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 0, scala A, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita 376,50 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano T int.0 scala A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

mediocre 



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 69,27 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,72 ml.ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, ingresso, disimpegno, n.2 camere da letto e n.1 bagno. Completano l'immobile un grande cortile/giardino esterno di pertinenza esclusiva (in parte pavimentato, in parte in parte lasciato a ghiaietto filtrante) e di n.2 verandine coperte per una superficie totale utile non residenziale di circa 98,98 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito da portone d'ingresso dall'atrio condominiale della scala "A".

Tutti i vani ricevono luce naturale dall'amio giardino/cortile esterno.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, lavabo e wc. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.

Il cortile/giardino è recintato lungo tutto il perimetro con muro di cinta.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc

nella media 

*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

*pareti esterne:* costruite in conci di tufo , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura

nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in gres ceramico

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in gres ceramico e/o porcellanato

nella media 

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno

nella media 

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento

al di sotto della media 

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura

al di sotto della media 

*rivestimento interno:* posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.

al di sotto della media 

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*citofonico:* sola predisposizione



*condizionamento:* sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media 

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP Spa, la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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

nella media 

visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

*termico:* autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

Delle Strutture:

*fondazioni:* plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai:* travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali:* costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi:* costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	83,05	x	100 %	=	83,05
Superficie lorda non residenziale coperta (verande)	12,71	x	30 %	=	3,81
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile pavimentato entro 25 mq)	25,00	x	25 %	=	6,25
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile non pavimentato)	50,75	x	10 %	=	5,08
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile pavimentato oltre 25 mq)	18,00	x	10 %	=	1,80
<b>Totale:</b>	<b>189,51</b>				<b>99,99</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **13,49** Mq, identificato con il numero interno 1. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 15,7 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

#### **VALUTAZIONE:**

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: abitazione semi-indipendente

Indirizzo: Via Cicerone, 16

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/06/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Contrada Chiancaro

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00

Consistenza	113,48	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3,70	5,00	6,00	6,00
manutenzione	2,70	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	4,30	6,00	7,00	7,00
anno di costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00
livello di piano	1,00	1,00	1,01	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
anno di costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	12.132,72	32.832,72	18.432,72
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	-3.510,00	-5.651,10	-6.744,75
manutenzione	-6.210,00	-8.108,10	-9.677,25
dotazione impiantistica	-4.590,00	-6.633,90	-7.917,75
anno di costruzione	3.600,00	0,00	0,00
livello di piano	0,00	-16,38	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>91.422,72</b>	<b>94.323,24</b>	<b>91.842,97</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **92.529,64**  
Divergenza: 3,08% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,99 x 815,38 = **81.527,92**  
Valore superficie accessori: 13,49 x 815,38 = **11.001,72**

**92.529,64**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 92.529,64**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 92.529,64**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di righiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

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	99,99	13,49	92.529,64	92.529,64
				<b>92.529,64 €</b>	<b>92.529,64 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	-500,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>1.150,00 €</b>

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: **€ 91.379,64**

**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: **€ 13.706,95**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 77.172,70**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **112,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terra di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con la strada pubblica Via Etna, dalla quale è possibile accedere alla scala "A", ad Ovest con altro immobile identificato dal subalterno 8, interno 7, a Sud con atrio condominiale e vano scala "A" dal quale è possibile accedere ed altresì con cortile condominiale, ad Est con con atrio condominiale e vano scala "A".

L'appartamento è esposto a Nord.e Sud.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 1, scala A, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Etna piano:T interno: 1 Scala A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,78** Mq, identificato con il numero interno 2.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 15,68 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,71 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,78 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 106.726,37
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.217,42
Data della valutazione:	28/09/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

Come da raccomandata del Custode Giudiziario, che si allega, vi è un provvedimento di liberazione, datato 27.02.2020, da parte del G.E. nei confronti degli occupanti in quanto in difetto di valido titolo opponibile alla procedura esecutiva immobiliare. Pertanto è in corso, a cura del Custode Giudiziario, la liberazione da cose e persone degli immobili costituenti il Lotto in questione.

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 2 e 40 quota capitale di euro 84.960,00 e montante ipotecario di euro 169.920,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.2 e 40 quota capitale di euro 10.612,00 e montante ipotecario di euro 21.224,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **34,07 e comunque**

Ulteriori avvertenze: **meglio specificati  
nell'allegato**

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;

- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU comunica che l'allaccio AQP della Scala "A" è contrattualizzato unicamente per n. 2 moduli contrattuali a fronte dei n. 16 da prevedersi, ovvero uno per ogni appartamento.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il 22.06.1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta

trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il 08.10.2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il 08.10.2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Tutti gli impianti.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA ETNA 67

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **112,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terra di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con la strada pubblica Via Etna, dalla quale è possibile accedere alla scala "A", ad Ovest con altro immobile identificato dal subalterno 8, interno 7, a Sud con atrio condominiale e vano scala "A" dal quale è possibile accedere ed altresì con cortile condominiale, ad Est con con atrio condominiale e vano scala "A".

L'appartamento è esposto a Nord.e Sud.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 1, scala A, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Etna piano: T interno: 1 Scala A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media



#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 KM

al di sotto della media



superstrada distante 3 km

nella media



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media



panoramicità:

mediocre



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 88,00 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,71 ml. ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, ingresso, disimpegno, n.2 camere da letto e n.1 bagno. Completano l'immobile un grande cortile/giardino esterno di pertinenza esclusiva (in parte pavimentato, in parte lasciato a ghiaietto filtrante) completo di n.2 verandine coperte; vi è inoltre un altro cortile pavimentato e scoperto; il tutto per una superficie utile non residenziale di circa 52,08 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito da portone d'ingresso dall'atrio condominiale della scala "A".

Tutti i vani ricevono luce naturale dagli ampi giardini/cortili esterni.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, lavabo e wc.

La cucina è dotata di piano cottura in muratura e di piano di appoggio a forma di penisola in marmo

I coritli/giardini sono recintati lungo tutto il perimetro con muro di cinta.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc

nella media 

*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

*pareti esterne:* costruite in conci di tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura

nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in gres ceramico

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in gres ceramico e/o porcellanato

nella media 

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno

nella media 

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento

al di sotto della media 

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura

al di sotto della media 

*rivestimento interno:* posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.

al di sotto della media 

#### Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e

nella media 



funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

*citofonico*:. sola predisposizione



*condizionamento*:. sola predisposizione senza split e motore



*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media

*fognatura*: sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media

*gas*: sottotraccia con alimentazione a gas metano 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano.

nella media

*idrico*: sottotraccia con alimentazione da AQP Spa , la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media

*termico*: autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio conformità: non rilevabile. Non è stato

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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. La caldaia è presente ma non collegata al terminale di alimentazione gas metano, ad ogni buon conto ubicato immediatamente sotto. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano.

Delle Strutture:

**fondazioni:** plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

**solai:** travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

**strutture verticali:** costruite in calcestruzzo armato

nella media 

**travi:** costruite in calcestruzzo armato

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 loda residenziale	101,49	x	100 %	=	101,49
Superficie lorda non residenziale coperta (verande)	8,83	x	30 %	=	2,65
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile pavimentato oltre 25 mq.)	9,24	x	10 %	=	0,92
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile non pavimentato)	13,95	x	10 %	=	1,40
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile pavimentato sino ai 25 mq)	25,00	x	25 %	=	6,25
<b>Totale:</b>	<b>158,51</b>				<b>112,71</b>

ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,78** Mq, identificato con il numero interno 2. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 15,68 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	125,48	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00

Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3,70	5,00	6,00	6,00
manutenzione	3,50	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	5,00	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,00	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	22.934,70	43.634,70	29.234,70
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	-3.510,00	-5.651,10	-6.744,75
manutenzione	-4.050,00	-6.142,50	-7.331,25
dotazione impiantistica	-2.700,00	-4.914,00	-5.865,00
livello di piano	0,00	-16,38	0,00
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>106.274,70</b>	<b>108.810,72</b>	<b>107.043,70</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **107.376,37**  
Divergenza: 2,33% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,71 x 855,70 = **96.444,75**  
Valore superficie accessori: 12,78 x 855,70 = **10.931,63**  
**107.376,37**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 107.376,37</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 107.376,37</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

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	112,71	12,78	107.376,37	107.376,37
				<b>107.376,37 €</b>	<b>107.376,37 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che	-450,00

condurre al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza	
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>650,00 €</b>

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: **€ 106.726,37**

**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: **€ 16.008,96**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.217,42**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 3

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **86,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terra di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal subalterno 1, interno 0, ad Ovest con altro condominiale a vano scala "A" dal quale è possibile accedere, a Sud con altro immobile identificato dal subalterno 4, interno 3, ad Est con Via Agrigento.

L'appartamento è esposto ad Est..

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 2, scala A, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano T interno 2 scala A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,57** Mq, identificato con il numero interno 3.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 29,64 Euro, indirizzo catastale: Via Etna piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo



n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 14,59 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,13 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,57 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.187,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.909,57
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 3 e 41 quota capitale di euro 72.110,00 e montante ipotecario di euro 144.220,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.3 e 41 quota capitale di euro 9.000,00 e montante ipotecario di euro 18.000,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **26,63 e comunque**

Ulteriori avvertenze: **meglio specificati  
nell'allegato**

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello

all'ingresso;

- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU comunica che l'allaccio AQP della Scala "A" è contrattualizzato unicamente per n. 2 moduli contrattuali a fronte dei n. 16 da prevedersi, ovvero uno per ogni appartamento.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il 08.10.2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il 08.10.2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il 22.06.1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrico e di scarico dei reflui domestici. Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia e dei radiatori.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Impianto di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA ETNA 67

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **86,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terra di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal subalterno 1, interno 0, ad Ovest con altro condominiale a vano scala "A" dal quale è possibile accedere, a Sud con altro immobile identificato dal subalterno 4, interno 3, ad Est con Via Agrigento.

L'appartamento è esposto ad Est..

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 2, scala A, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano T interno 2 scala A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	scarso	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 62,16 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,72 ml.ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, disimpegno, n.1 camera da letto, n.1 bagno e n.1 ripostiglio. Completano l'immobile un grande cortile/giardino esterno di pertinenza esclusiva (in parte pavimentato, in parte lasciato a ghiaietto filtrante) completo di n.2 verandine coperte; il tutto per una superficie utile non residenziale di circa 58,91 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito da portone d'ingresso dall'atrio condominiale della scala "A".

Tutti i vani ricevono luce naturale dagli ampi giardini/cortili esterni.

Il bagno è dotato unicamente di piatto doccia e lavabo, poichè bidet e wc sono stati rimossi. Altresì tutti i radiatori sono stati rimossi e perciò sono mancanti. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.

I coritli/giardini sono recintati lungo tutto il perimetro con muro di cinta e sono occupati in parte dalle bocche di lupo di aerazione dell'ara di manovra dei box ubicata al piano inferiore.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento	al di sotto della media	

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura

al di sotto della media



*rivestimento interno:* posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.

al di sotto della media



Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media



*citofonico:* . sola predisposizione



*condizionamento:* . sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media



*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media



*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP Spa , la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con

nella media





esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

**gas:** sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

**termico:** autonomo e sottotraccia conformità: non conforme. Non è presente la caldaia, i radiatori risultano rimossi e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in scarse condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

scarso 

Delle Strutture:

**fondazioni:** plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

**solai:** travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

**strutture verticali:** costruite in calcestruzzo armato

nella media 

**travi:** costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	72,97	x	100 %	=	72,97
Superficie lorda non residenziale coperta (verande)	12,63	x	30 %	=	3,79
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile pavimentato oltre 25 mq.)	13,00	x	10 %	=	1,30
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile non	18,22	x	10 %	=	1,82

pavimentato)						
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile pavimentato sino a 25 mq.)	25,00	x	25 %	=	6,25	
<b>Totale:</b>	<b>141,82</b>				<b>86,13</b>	

#### ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,57 Mq**, identificato con il numero interno 3.  
Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 29,64 Euro, indirizzo catastale: Via Etna piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 14,59 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: abitazione semi-indipendente

Indirizzo: Via Cicerone, 16

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni

manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	98,70	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	5,90	5,00	6,00	6,00
manutenzione	3,10	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	4,30	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,00	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-1.170,09	19.529,91	5.129,91
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	2.430,00	-245,70	-293,25
manutenzione	-5.130,00	-7.125,30	-8.504,25
dotazione impiantistica	-4.590,00	-6.633,90	-7.917,75

livello di piano	0,00	-16,38	0,00
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>85.139,91</b>	<b>87.408,63</b>	<b>86.164,66</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **86.237,73**

Divergenza: 2,60% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,13	x	873,74	=	<b>75.255,82</b>
Valore superficie accessori:	12,57	x	873,74	=	<b>10.981,91</b>
					<b>86.237,73</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 86.237,73**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 86.237,73**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

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	86,13	12,57	86.237,73	86.237,73
				<b>86.237,73 €</b>	<b>86.237,73 €</b>

### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	-400,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
<b>1.050,00 €</b>	

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: **€ 85.187,73**

## 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: **€ 12.778,16**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 71.909,57**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 4

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **115,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terra di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal subalterno 3, interno 2 e con atrio condominiale della scala "A" dal quale è possibile l'accesso, ad Ovest con cortile condominiale e con altro immobile identificato dal subalterno 5, interno 4, a Sud ed ad Est con Via Agrigento.

L'appartamento è esposto a Sud-Est e Nord-Ovest.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 3, scala A, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano T interno 3 Scala A, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **13,98** Mq, identificato con il numero interno 4.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 15,21 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,93 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,98 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 98.972,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.626,60
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di



Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 4 e 42 quota capitale di euro 90.820,00 e montante ipotecario di euro 181.640,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.4 e 42 quota capitale di euro 11.350,00 e montante ipotecario di euro 22.700,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **36,35 e comunque**

Ulteriori avvertenze: **meglio specificati nell'allegato**

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello

all'ingresso;

- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU comunica che l'allaccio AQP della Scala "A" è contrattualizzato unicamente per n. 2 moduli contrattuali a fronte dei n. 16 da prevedersi, ovvero uno per ogni appartamento.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. Risulta realizzata all'interno del vano soggiorno-cucina-sala pranzo, prospiciente sul cortile di pertinenza esclusiva, una finestra non indicata nella Variante al Progetto autorizzata dal Comune; 2. Il cortile di pertinenza esclusiva risulta interamente pavimentato a differenza di quanto riportato nella Variante al Progetto approvata dal Comune, dove in parte è pavimentato ed in parte lasciato a superficie filtrante. (normativa di riferimento: art. 34 TU Edilizia 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso a costruire in sanatoria, in quanto trattasi di ristrutturazione edilizia comportante modifica di prospetto; si precisa che la finestra rispetta la distanza dal confine ed è altresì conforme a quanto previsto dal Regolamento Edilizio. Per quanto concerne la pavimentazione esterna, essa rispetta, nel computo totale delle superfici filtranti dell'edificio, i limiti previsti dalla Variante al Progetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per spese d'istruttoria, per sanzione amministrativa e spese tecniche connesse: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non riporta la finestra esistente nel vano cucina-soggiorno-sala pranzo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per aggiornamento della planimetria catastale in atti e spese tecniche connesse: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

La non conformità potrà esser regolarizzata una volta conclusa la pratica edilizia in sanatoria relativa

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si veda conformità edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: si veda conformità edilizia

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto idrico, distribuzione gas metano e scarico reflui domestici.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa

vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto elettrico manca di tutte le prese e di tutte le pulsantiere (con relative placchette), oltre che di alcuni spezzoni di cavi elettrici e similari (antenna, ecc.); l'impianto di riscaldamento manca della caldaia e dei radiatori.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese  
Questa situazione è riferita solamente a impianto elettrico e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA ETNA 67

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **115,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terra di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal subalterno 3, interno 2 e con atrio condominiale della scala "A" dal quale è possibile l'accesso, ad Ovest con cortile condominiale e con altro immobile identificato dal subalterno 5, interno 4, a Sud ed ad Est con Via Agrigento.

L'appartamento è esposto a Sud-Est e Nord-Ovest.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 3, scala A, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano T interno 3 Scala A, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del

18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media



#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 Km

nella media



ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

nella media



panoramicità:

mediocre



impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

scarso



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 93,13 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,72 ml.ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, ingresso, disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 bagno e n.1 ripostiglio. Completano l'immobile n.2 cortili esterni pavimentati di pertinenza esclusiva; il più grande dei due è dotato altresì di n.2 verandine coperte; il tutto per una superficie utile non residenziale di circa 54,66 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito da portone d'ingresso dall'atrio condominiale della scala "A".

Tutti i vani ricevono luce naturale dagli ampi giardini/cortili esterni.

Il bagno è dotato unicamente di piatto doccia, poichè lavabo, bidet e wc sono stati rimossi. Altresì tutti i radiatori sono stati rimossi e perciò sono mancanti. Non vi è caldaia.

L'appartamento manca altresì di una porta interna di una camera da letto.

I coritli/giardini sono recintati lungo tutto il perimetro con muro di cinta; il cortile adiacente al cortile condominiale ospita la canna fumaria dei box.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre e porte-finestre ad anta

nella media



singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc

*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato. risulta rimossa una porta interna, precisamente della camera da letto adiacente al bagno

mediocre 

*pareti esterne:* costruite in conci di tufo , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura

nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in gres ceramico. la pavimentazione risulta ammalorata e ceduta localmente in qualche punto del cortile lato strada

al di sotto della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in gres ceramico e/o porcellanato

nella media 

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno

nella media 

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento

al di sotto della media 

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura

al di sotto della media 

*rivestimento interno:* posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.

al di sotto della media 

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*citofonico:* sola predisposizione



*condizionamento:* sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica. Tutte le prese e tutte le pulsantiere (con relative placchette) state rimosse, oltre a qualche spezzone di cavi elettrici o similari (antenna, ecc.).Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale, con esclusione di

mediocre 

eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano.

al di sotto della media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP Spa , la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media 

*termico:* autonomo e sottotraccia conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e i radiatori sono stati rimossi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

scarso 

Delle Strutture:

*fondazioni:* plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai:* travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali:* costruite in calcestruzzo armato

nella media 



travi: costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	104,50	x	100 %	=	104,50
Superficie lorda non residenziale coperta (verande)	8,30	x	30 %	=	2,49
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile pavimentato entro 25 mq.)	25,00	x	25 %	=	6,25
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile pavimentato oltre 25 mq.)	26,94	x	10 %	=	2,69
<b>Totale:</b>	<b>164,74</b>				<b>115,93</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **13,98** Mq, identificato con il numero interno 4.  
Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 15,21 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	129,91	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3,70	5,00	6,00	6,00
manutenzione	2,00	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	3,00	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,00	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00

anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00
------------------	-----	----------	----------	----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	26.918,55	47.618,55	33.218,55
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	-3.510,00	-5.651,10	-6.744,75
manutenzione	-8.100,00	-9.828,00	-11.730,00
dotazione impiantistica	-8.100,00	-9.828,00	-11.730,00
livello di piano	0,00	-16,38	0,00
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>100.808,55</b>	<b>104.195,07</b>	<b>100.763,80</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):				<b>101.922,47</b>
Divergenza:		3,29%	<	<b>5%</b>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	115,93	x	784,57	=	<b>90.957,78</b>
Valore superficie accessori:	13,98	x	784,57	=	<b>10.964,69</b>
					<b>101.922,47</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 101.922,47</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 101.922,47</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

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	115,93	13,98	101.922,47	101.922,47
				<b>101.922,47 €</b>	<b>101.922,47 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>650,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 98.972,47**

**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: **€ 14.845,87**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 83.626,60**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 5

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

**A** appartamento a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **114,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terra di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal subalterno 4, interno 3 e con cortile condominiale, ad Ovest con atrio condominiale della scala "B" dal quale è possibile l'accesso, a Sud ed ad Est con Via Agrigento.

L'appartamento è esposto a Sud e Nord.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 4, scala B, ha un'altezza interna di 2,73. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano T interno 4 scala B, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **13,31** Mq, identificato con il numero interno 11.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo

n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 17,18 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,60 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,31 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.523,52
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.344,99
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.



Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente sopprese in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 5 e 49 quota capitale di euro 87.160,00 e montante ipotecario di euro 174.320,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente sopprese in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.5 e 49 quota capitale di euro 10.900,00 e montante ipotecario di euro 21.800,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

Millesimi condominiali: **33,21 e comunque**

Ulteriori avvertenze: **meglio specificato nell'allegato**

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello

all'ingresso;

- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Si evidenzia come la colonna di scarico degli appartamenti indicati ai sub. 35-27-19 e 5 (ovvero quello in questione) è danneggiata e provoca perdite di reflui al solaio dell'appartamento al piano primo di cui al sub. 19. Lo scrivente pertanto, nello stimare un importo congruo per le indagine videoispettive, la successiva individuazione della perdita e la ancor successiva riparazione della stessa con ripristino a regola d'arte dei rivestimenti interessati, decurta dal valore dell'immobile €750,00 per le spese di cui sopra, importo scaturito dalla suddivisione dell'importo totale stimato per il numero di appartamenti utilizzatori della colonna montante.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]

deceduta il 08.10.2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] a sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il 08.10.2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] a sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il cortile è predisposto con una zona non pavimentata filtrante avente superficie pari a 7,94 mq a fronte di quanto riportato in Progetto, ovvero pari a 16,98 mq.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Edilizia Libera. L'intervento rientra nel computo della minima superficie da destinare a superficie filtrante per l'intero edificio, così come calcolata sugli elaborati in Variante.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si veda conformità edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: si veda conformità edilizia

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui domestici.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a impianto di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA AGRIGENTO 60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **114,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terra di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal subalterno 4, interno 3 e con cortile condominiale, ad Ovest con atrio condominiale della scala "B" dal quale è possibile l'accesso, a Sud ed ad Est con Via Agrigento.

L'appartamento è esposto a Sud e Nord.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 4, scala B, ha un'altezza interna di 2,73. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano T interno 4 scala B, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media



#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

scarso 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 87,88 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,73 ml. ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, ingresso, disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 bagno. Completano l'immobile n.2 cortili esterni, uno più grande (in parte pavimentato ed in parte lasciato a ghiaietto filtrante) ed uno più piccolo interamente pavimentato; il più grande dei due è dotato altresì di n.2 verandine coperte; il tutto per una superficie utile non residenziale di circa 70,53 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito da portone d'ingresso dall'atrio condominiale della scala "B".

Tutti i vani ricevono luce naturale dagli ampi giardini/cortili esterni.

Il vano soggiorno-cucina-sala pranzo è dotato altresì di un piano/penisola in marmo e adiacente parete di rivestimento in cartongesso.

Il bagno è dotato unicamente di bidet e wc poichè il piatto doccia ed il lavabo sono stati rimossi. Non vi è caldaia.


Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.


I cortili/giardini sono recintati lungo tutto il perimetro con muro di cinta.


La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.


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

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc. una porta-finestra non è funzionante 

*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato 

*pareti esterne:* costruite in conci di tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura 

*pavimentazione esterna:* realizzata in gres ceramico. La pavimentazione risulta ceduta localmente in un punto del cortile lato strada 

*pavimentazione interna:* realizzata in gres 

ceramico e/o porcellanato

*portone di ingresso:* anta singola a battente  
realizzato in legno

nella media 

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili elettrici  
realizzate in pvc. non è stato possibile testare la  
funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è  
allaccio alla rete elettrica nell'appartamento

al di sotto della media 

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco  
plastico con tinteggiatura civile per esterni.  
necessita di manutenzione nella tinteggiatura

al di sotto della media 

*rivestimento interno:* posto in tutti i vani ed  
accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è  
presente rivestimento in piastrelle) realizzato in  
intonaco di cemento con tinteggiatura civile per  
interni. Si necessita di manutenzione ordinaria  
della tinteggiatura.

al di sotto della media 

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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  
discrete condizioni manutentive, efficiente e  
funzionale, con esclusione di eventuali vizi e  
difetti occulti per i quali lo scrivente non è in  
grado di esprimersi.

nella media 

*citofonico:* sola predisposizione



*condizionamento:* sola predisposizione senza  
split e motore



*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V  
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 discrete condizioni manutentive,  
efficiente e funzionale, con esclusione di  
eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo  
scrivente non è in grado di esprimersi. Si  
necessita di allaccio al fornitore del servizio di  
distribuzione energia elettrica.

nella media 

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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  
discrete condizioni manutentive, efficiente e  
funzionale, con esclusione di eventuali vizi e  
difetti occulti per i quali lo scrivente non è in  
grado di esprimersi.

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano  
conformità: non conforme. Si necessita di allaccio  
al fornitore del servizio di distribuzione gas

mediocre 

metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

*idrico*: sottotraccia con alimentazione da AQP Spa, la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*termico*: autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

Delle Strutture:

*fondazioni*: plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai*: travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi*: costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	101,44	x	100 %	=	101,44
Superficie lorda non residenziale coperta (verande)	8,44	x	30 %	=	2,53
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile pavimentato)	34,62	x	10 %	=	3,46



oltre 25 mq.)							
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile non pavimentato)							
		9,19	x	10 %	=		0,92
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile pavimentato entro 25 mq.)							
		25,00	x	25 %	=		6,25
<b>Totale:</b>		<b>178,69</b>					<b>114,60</b>

#### ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **13,31** Mq, identificato con il numero interno 11.  
Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 17,18 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: abitazione semi-indipendente

Indirizzo: Via Cicerone, 16

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i

più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	127,91	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3,70	5,00	6,00	6,00
manutenzione	3,00	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	4,30	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,00	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	25.117,65	45.817,65	31.417,65
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	-3.510,00	-5.651,10	-6.744,75

manutenzione	-5.400,00	-7.371,00	-8.797,50
dotazione impiantistica	-4.590,00	-6.633,90	-7.917,75
livello di piano	0,00	-16,38	0,00
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>105.217,65</b>	<b>108.045,27</b>	<b>105.707,65</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **106.323,52**  
Divergenza: 2,62% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	114,60	x	831,25	=	<b>95.263,37</b>
Valore superficie accessori:	13,31	x	831,25	=	<b>11.060,15</b>
					<b>106.323,52</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 106.323,52**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 106.323,52**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili. Si applica altresì una decurtazione monetaria per le spese e i lavori inerenti la riparazione della colonna montante, già descritti sopra, importo scaturito dalla suddivisione dell'importo totale stimato per il numero di appartamenti utilizzatori della colonna montante.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

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	114,60	13,31	106.323,52	106.323,52
				<b>106.323,52 €</b>	<b>106.323,52 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di riparazione della colonna montante di scarico, il tutto come descritto al paragrafo di cui sopra.	-750,00
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	-400,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
<b>1.800,00 €</b>	

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: **€ 104.523,52**

**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: **€ 15.678,53**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 500,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 88.344,99</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 6

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terra di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal subalterno 7, interno 6, ad Ovest con Via Etna, a Sud con Via Agrigento, ad Est con atrio condominiale della scala "B" dal quale è possibile l'accesso..

L'appartamento è esposto a Sud-Ovest e Sud-Est.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 5, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita 376,50 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano T interno 5 scala B, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **13,41** Mq, identificato con il numero interno 10.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo

n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 17,22 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,41 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.103,96
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.238,37
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.



Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente sopprese in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 6 e 48 quota capitale di euro 95.800,00 e montante ipotecario di euro 191.600,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente sopprese in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.6 e 48 quota capitale di euro 12.000,00 e montante ipotecario di euro 24.000,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **31,23 e comunque**

Ulteriori avvertenze: **meglio specificati  
in allegato**

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello

all'ingresso;

- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED].1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED]2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]

deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto elettrico manca di tutte le prese e di tutte le pulsantiere (con relative placchette), oltre che di alcuni spezzoni di cavi elettrici e similari (antenna, ecc.); l'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia e dei radiatori.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese. Questa situazione è riferita solamente a impianto elettrico, di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto idrico e di scarico dei reflui civili.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA AGRIGENTO 60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terra di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal subalterno 7, interno 6, ad Ovest con Via Etna, a Sud con Via Agrigento, ad Est con atrio condominiale della scala "B" dal quale è possibile l'accesso..

L'appartamento è esposto a Sud-Ovest e Sud-Est.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 5, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita 376,50 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano T interno 5 scala B, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

buono 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	scarso	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 67,70 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,70 ml. ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, ingresso, disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 bagno. Completa l'immobile n.1 grande cortile esterno, per la maggior parte pavimentato ed in piccola parte lasciato a ghiaietto filtrante; detto cortile è dotato altresì di n.2 verandine coperte; il tutto per una superficie utile non residenziale di circa 94,52 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso dall'atrio condominiale della scala "B".

Tutti i vani ricevono luce naturale dall'ampio cortile esterno.

Il bagno è dotato unicamente di piatto doccia, poichè lavabo, wc e bidet sono stati rimossi. Risultano altresì asportate tutte le porte interne dell'appartamento, oltre che finestra e porta-finestra (con relativi avvolgibili) del vano soggiorno. Risultano rimossi altresì tutti i radiatori. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.

Il grande cortile esterno è recintato lungo tutto il perimetro con muro di cinta ed al suo interno trovano ubicazione le bocche di lupo di aerazione della sottostante area di manovra box.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc. Risultano rimossi la porta-finestra e la finestra del vano soggiorno	scarso	
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato. Sono state asportate tutte le porte interne dell'appartamento	pessimo	
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento. Risultano rimossi gli avvolgibili della porta-finestra e finestra del vano soggiorno	mediocre	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni.	al di sotto della media	

necessita di manutenzione nella tinteggiatura

*rivestimento interno:* posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.

al di sotto della media



Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media



*citofonico:* sola predisposizione



*condizionamento:* sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica. Tutte le prese e tutte le pulsantiere (con relative placchette) sono state rimosse, oltre a qualche spezzone di cavi elettrici o similari (antenna, ecc.). Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri 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.

mediocre



*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media



*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre



**idrico:** sottotraccia con alimentazione da AQP Spa , la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

**termico:** autonomo e sottotraccia conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Sono stati rimossi altresì tutti i radiatori. Per quanto è stato possibile visionare esso è in scarse condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

scarso 

Delle Strutture:

**fondazioni:** plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

**solai:** travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

**strutture verticali:** costruite in calcestruzzo armato

nella media 

**travi:** costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	80,59	x	100 %	=	80,59
Superficie lorda non residenziale coperta (verande)	12,97	x	30 %	=	3,89
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile pavimentato oltre 25 mq.)	56,13	x	10 %	=	5,61
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile non pavimentato)	6,51	x	10 %	=	0,65
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile pavimentato entro 25 mq.)	25,00	x	25 %	=	6,25



<b>Totale:</b>	<b>181,20</b>	<b>97,00</b>
----------------	---------------	--------------

#### ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **13,41** Mq, identificato con il numero interno 10.  
Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 17,22 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: abitazione semi-indipendente

Indirizzo: Via Cicerone, 16

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/06/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Contrada Chiancaro

Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	110,41	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	4,20	5,00	6,00	6,00
manutenzione	3,20	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	3,50	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,00	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	9.367,74	30.067,74	15.667,74
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	-2.160,00	-4.422,60	-5.278,50
manutenzione	-4.860,00	-6.879,60	-8.211,00
dotazione impiantistica	-6.750,00	-8.599,50	-10.263,75
livello di piano	0,00	-16,38	0,00
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>89.197,74</b>	<b>92.049,66</b>	<b>89.664,49</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **90.303,96**

Divergenza: 3,10% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	97,00	x	817,91	=	<b>79.332,89</b>
Valore superficie accessori:	13,41	x	817,91	=	<b>10.971,08</b>
					<b>90.303,96</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 90.303,96**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 90.303,96**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

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	97,00	13,41	90.303,96	90.303,96
				<b>90.303,96 €</b>	<b>90.303,96 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	-550,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
<b>1.200,00 €</b>	

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: **€ 89.103,96**

**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: **€ 13.365,59**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 75.238,37**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 7

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

**A** appartamento a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **86,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terra di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal subalterno 8, interno 7, ad Ovest con Via Etna, a Sud con altro immobile identificato dal subalterno 6, interno 5, ad Est con atrio condominiale della scala "B" dal quale è possibile l'accesso..

L'appartamento è esposto ad Ovest.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 6, scala B, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare piano T interno 6 scala B, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **7,11** Mq, identificato con il numero 12.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il posto auto coperto è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso posto auto fa parte. La sua superficie netta è di circa 15,21 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del posto auto è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,09 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,11 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.519,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.641,21
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del

22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 7 e 50 quota capitale di euro 70.340,00 e montante ipotecario di euro 140.680,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente sopprese in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.7 e 50 quota capitale di euro 8.800,00 e montante ipotecario di euro 17.600,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **24,74 e comunque  
meglio specificati  
nell'allegato**

Ulteriori avvertenze:

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per



l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il 08.10.2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]

deceduta il 08.10.2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Tutti gli impianti.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA AGRIGENTO 60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **86,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terra di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal subalterno 8, interno 7, ad Ovest con Via Etna, a Sud con altro immobile identificato dal subalterno 6, interno 5, ad Est con atrio condominiale della scala "B" dal quale è possibile l'accesso..

L'appartamento è esposto ad Ovest.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni

manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 6, scala B, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare piano T interno 6 scala B, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 60,23 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,71 m. ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, disimpegno, ripostiglio, n.1 camera da letto, n.1 bagno. Completa l'immobile n.1 grande cortile esterno, in parte pavimentato ed in parte lasciato a ghiaietto filtrante; detto cortile è dotato altresì di n.2 verandine coperte; il tutto per una superficie utile non residenziale di circa 64,25 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso dall'atrio condominiale della scala "B".

Tutti i vani ricevono luce naturale dall'ampio cortile esterno.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo.

Il grande cortile esterno è recintato lungo tutto il perimetro con muro di cinta ed al suo interno trovano ubicazione le bocche di lupo di aerazione della sottostante area di manovra box.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in conci di tufo , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in gres ceramico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva</i> : 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> :. sola predisposizione		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> :. sola predisposizione senza split e motore		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano.

nella media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP Spa , la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*termico:* autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano.

nella media 

Delle Strutture:

*fondazioni:* plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai:* travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali:* costruite in calcestruzzo armato

nella media 

travi: costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	71,84	x	100 %	=	71,84
Superficie non residenziale coperta (verande)	13,20	x	30 %	=	3,96
Superficie non residenziale scoperta (cortile pavimentato oltre 25 mq.)	18,92	x	10 %	=	1,89
Superficie non residenziale scoperta (cortile non pavimentato)	21,43	x	10 %	=	2,14
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile pavimentato entro 25 mq.)	25,00	x	25 %	=	6,25
<b>Totale:</b>	<b>150,39</b>				<b>86,09</b>

ACCESSORI:

**posto auto**, sviluppa una superficie commerciale di **7,11** Mq, identificato con il numero 12.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il posto auto coperto è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso posto auto fa parte. La sua superficie netta è di circa 15,21 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del posto auto è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento



Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	93,19	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	6,00	5,00	6,00	6,00
manutenzione	3,00	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	5,00	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,00	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00

anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00
------------------	-----	----------	----------	----------

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-6.126,30	14.573,70	173,70
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	2.700,00	0,00	0,00
manutenzione	-5.400,00	-7.371,00	-8.797,50
dotazione impiantistica	-2.700,00	-4.914,00	-5.865,00
livello di piano	0,00	-16,38	0,00
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>82.073,70</b>	<b>84.172,32</b>	<b>83.261,20</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):				<b>83.169,07</b>
Divergenza:		2,49%	<	<b>5%</b>

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,09	x	892,44	=	<b>76.825,62</b>
Valore superficie accessori:	7,11	x	892,44	=	<b>6.343,46</b>
					<b>83.169,07</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 83.169,07</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 83.169,07</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi..

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

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	86,09	7,11	83.169,07	83.169,07
				<b>83.169,07 €</b>	<b>83.169,07 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>650,00 €</b>

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: **€ 82.519,07**

**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: **€ 12.377,86**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 69.641,21**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 8

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **116,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terra di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord ed ad Ovest con Via Etna, a Sud con altro immobile identificato dal subalterno 7, interno 6, ad Est con atrio condominiale della scala "B" dal quale è possibile l'accesso, con cortile condomiale e con altro immobile identificato dal subalterno 2, interno 1.

L'appartamento è esposto a Nord Ovest e Sud-Est

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 7, scala B, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare piano T interno 7 scala B, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,17** Mq, identificato con il numero interno 16.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via Etna piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 15,84 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,59 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,17 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.945,97
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.804,08
Data della valutazione:	28/09/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Appartamento e box sono in possesso del Custode Giudiziario ed è in corso la liberazione dagli oggetti presenti. A tal proposito si allega verbale.

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 8 e 64 quota capitale di euro 89.060,00 e montante ipotecario di euro 178.120,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.8 e 64 quota capitale di euro 11.130,00 e montante ipotecario di euro 22.260,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **35,25 e comunque  
meglio specificati  
nell'allegato**

Ulteriori avvertenze:

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;

- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il 08.10.2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]



deceduta il 08.10.2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

---

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. Risulta realizzata all'interno del vano soggiorno-cucina-sala pranzo, prospiciente sul cortile di pertinenza esclusiva, una finestra non indicata nella Variante al Progetto autorizzata dal Comune; 2. Risulta realizzato all'interno del vano soggiorno un camino in muratura con relative opere in cartongesso e collegata canna fumaria in acciaio inox che dal cortile di esclusiva pertinenza raggiunge il livello del lastricato solare percorrendo il prospetto interno dell'edificio; tale camino, e relativa canna fumaria, non risultano sugli elaborati della Variante al Progetto approvata; 3. Risulta realizzata una tettoia in legno adiacentemente alla verandina ubicata nel cortile di pertinenza esclusiva contiguo a Via Etna, non presente nella Variante al Progetto depositata. (normativa di riferimento: art. 34 TU Edilizia 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso a costruire in sanatoria, in quanto trattasi di ristrutturazione edilizia comportante modifica di prospetto; si precisa che la finestra rispetta la distanza dal confine ed è altresì conforme a quanto previsto dal Regolamento Edilizio. Per quanto concerne la tettoia, invece, ai sensi dell'art. 34 del TU Edilizia, essendo amovibile senza pregiudizio per la parte eseguita in conformità, la stessa va rimossa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per spese d'istruttoria, per sanzione amministrativa e spese tecniche connesse: €2.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

##### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non riporta la finestra esistente nel vano cucina-soggiorno-sala pranzo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per aggiornamento della planimetria catastale in atti e spese tecniche connesse: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

La non conformità potrà esser regolarizzata una volta conclusa la pratica edilizia in sanatoria relativa

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si veda conformità edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: si veda conformità edilizia

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

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Tutti gli impianti.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa

vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA AGRIGENTO 60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **116,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terra di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord ed ad Ovest con Via Etna, a Sud con altro immobile identificato dal subalterno 7, interno 6, ad Est con atrio condominiale della scala "B" dal quale è possibile l'accesso, con cortile condomiale e con altro immobile identificato dal subalterno 2, interno 1.

L'appartamento è esposto a Nord Ovest e Sud-Est

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 7, scala B, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare piano T interno 7 scala B, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 91,53 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,71 ml.ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, ingresso, disimpegno, ripostiglio, n.2 camere da letto, n.1 bagno. Completano l'immobile n.2 grandi cortili esterno, di cui il più piccolo interamente pavimentato, mentre il più grande in parte pavimentato ed in parte a giardino; quest'ultimo cortile è dotato altresì di n.2 verandine coperte, oltre che di una tettoia; il tutto per una superficie utile non residenziale di circa 52,70 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso dall'atrio condominiale della scala "B".

Tutti i vani ricevono luce naturale dagli ampi cortili esterni.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo.

Il vano soggiorno è dotato altresì di caminetto.

I cortili esterni sono recintati lungo tutto il perimetro con muro di cinta; il cortile adiacente al cortile condominiale ospita sia la canna fumaria dei box. sia la canna fumaria del caminetto posto all'interno dell'abitazione; il cortile adiacente alla Via Etna, invece, è dotato di tettoia in legno posizionata contigualmente alla verandina esistente.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc

nella media 

*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

*pareti esterne:* costruite in conci di tufo , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura

nella media 

<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili elettrici realizzati in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni; il cortile è rivestito con piastrelle in gres.. necessita di manutenzione nella tinteggiatura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> sola predisposizione		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> sola predisposizione senza split e motore		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

*gas*: sottotraccia con alimentazione a gas metano 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano.

nella media 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione da AQP Spa, la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*termico*: autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano.

nella media 

Delle Strutture:

*fondazioni*: plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai*: travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi*: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*copertura*: tettoia costruita in legno. La tettoia è ubicata nel cortile lato strada

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 lorda residenziale	103,96	x	100 %	=	103,96
Superficie non residenziale coperta (verande e tettoie)	15,62	x	30 %	=	4,69
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile pavimentato entro 25 mq.)	25,00	x	25 %	=	6,25
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile pavimentato oltre i 25 mq.)	0,53	x	10 %	=	0,05
Superficie lorda non residenziale scoperta (cortile non pavimentato)	16,45	x	10 %	=	1,65
<b>Totale:</b>	<b>161,56</b>				<b>116,59</b>

#### ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,17 Mq**, identificato con il numero interno 16.  
Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via Etna piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 15,84 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: abitazione semi-indipendente

Indirizzo: Via Cicerone, 16

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/06/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Contrada Chiancaro

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/07/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Via Agrigento, 60

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento



#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	128,77	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3,70	5,00	6,00	6,00
manutenzione	5,60	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	5,00	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,00	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3

Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	25.891,65	46.591,65	32.191,65
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	-3.510,00	-5.651,10	-6.744,75
manutenzione	1.620,00	-982,80	-1.173,00
dotazione impiantistica	-2.700,00	-4.914,00	-5.865,00
livello di piano	0,00	-16,38	0,00
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>114.901,65</b>	<b>116.927,37</b>	<b>116.158,90</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **115.995,97**

Divergenza: 1,73% < **5%**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	116,59	x	900,81	=	<b>105.029,06</b>
Valore superficie accessori:	12,17	x	900,81	=	<b>10.966,91</b>
					<b>115.995,97</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 115.995,97**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 115.995,97**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

#### 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	116,59	12,17	115.995,97	115.995,97
				<b>115.995,97 €</b>	<b>115.995,97 €</b>

**ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:**

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per il mancato soddisfacimento della tettoia a seguito di rimozione e per le spese e tutti gli oneri relativi alla rimozione della stessa	-1.800,00
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>2.450,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 110.945,97**

**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: **€ 16.641,90**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.804,08**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 9

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

**A** appartamento a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **130,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su altro immobile identificato dal subalterno 2, interno 1, ad Ovest affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 8, interno 7 ed inoltre confina con altro immobile identificato dal subalterno 22, interno 15, a Sud confina con altro immobile identificato dal subalterno 22, interno 15 ed affaccia su cortile condominiale, ad Est confina con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso e con altro immobile identificato dal subalterno 16, interno 9.

L'appartamento è esposto a Nord e Sud.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 8, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 585,66 Euro, indirizzo catastale: Via Etna piano 1 interno 8 scala A, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** box doppio, sviluppa una superficie commerciale di **12,60** Mq, identificato con il numero interno 7.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 22 mq, rendita 46,58 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 24,27 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,27 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,60 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 147.450,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 124.832,77
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente sopprese in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.15 e 45 quota capitale di euro 11.500,00 e montante ipotecario di euro 23.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente sopprese in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 15 e 45 quota capitale di euro 91.960,00 e montante ipotecario di euro 183.920,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **45,47 e comunque  
meglio specificati  
nell'allegato**

Ulteriori avvertenze:

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;

- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU comunica che l'allaccio AQP della Scala "A" è contrattualizzato unicamente per n. 2 moduli contrattuali a fronte dei n. 16 da prevedersi, ovvero uno per ogni appartamento.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Tutti gli impianti.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA ETNA 67

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **130,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su altro immobile identificato dal subalterno 2, interno 1, ad Ovest affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 8, interno 7 ed inoltre confina con altro immobile identificato dal subalterno 22, interno 15, a Sud confina con altro immobile identificato dal subalterno 22, interno 15 ed affaccia su cortile condominiale, ad Est confina con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso e con altro immobile identificato dal subalterno 16, interno 9.

L'appartamento è esposto a Nord e Sud.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti

a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 8, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 585,66 Euro, indirizzo catastale: Via Etna piano 1 interno 8 scala A, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 108,89 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,70 ml.ed è dotata di ampio ingresso, ampio soggiorno-sala pranzo, n.1 angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, n.3 camere da letto, n.2 bagni. Completano l'immobile n.4 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 21,48 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "A".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.


Una bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo, mentre l'altro, più grande, è dotato di vasca da bagno, lavabo, wc e bidet.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:


*infissi esterni:* finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc

nella media 


*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato. Una porta è stata asportata

al di sotto della media 


*pareti esterne:* costruite in conci di tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura

nella media 


*pavimentazione esterna:* realizzata in gres ceramico

nella media 


*pavimentazione interna:* realizzata in gres ceramico e/o porcellanato

nella media 


*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno

nella media 


*protezioni infissi esterni:* avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento

al di sotto della media 

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura


al di sotto della media 

*rivestimento interno:* posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.

al di sotto della media 

#### Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*citofonico*:. sola predisposizione



*condizionamento*:. sola predisposizione senza split e motore



*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media

*fognatura*: sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media

*gas*: sottotraccia con alimentazione a gas metano 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano.

nella media

*idrico*: sottotraccia con alimentazione da AQP Spa , la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media

*termico*: autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio 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 discrete condizioni

nella media

manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Ssi necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano.

Delle Strutture:

*fondazioni:* plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai:* travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali:* costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi:* costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	123,74	x	100 %	=	123,74
Superficie lorda non residenziale (balconi)	21,76	x	30 %	=	6,53
<b>Totale:</b>	<b>145,50</b>				<b>130,27</b>

ACCESSORI:

**box doppio**, sviluppa una superficie commerciale di **12,60** Mq, identificato con il numero interno 7.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 22 mq, rendita 46,58 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 24,27 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)  
Valore minimo: 782,00  
Valore massimo: 1.030,00  
Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	142,87	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	11,50	5,00	6,00	6,00
manutenzione	3,00	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	7,00	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,00	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50



manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	38.581,20	59.281,20	44.881,20
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	17.550,00	13.513,50	16.128,75
manutenzione	-5.400,00	-7.371,00	-8.797,50
dotazione impiantistica	2.700,00	0,00	0,00
livello di piano	0,00	-16,38	0,00
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>147.031,20</b>	<b>147.307,32</b>	<b>149.962,45</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **148.100,32**

Divergenza: 1,95% < **5 %**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	130,27	x	1.036,62	=	<b>135.038,87</b>
Valore superficie accessori:	12,60	x	1.036,62	=	<b>13.061,46</b>
					<b>148.100,32</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 148.100,32**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 148.100,32**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

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	130,27	12,60	148.100,32	148.100,32
				<b>148.100,32 €</b>	<b>148.100,32 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>650,00 €</b>

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: **€ 147.450,32**

**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: **€ 22.117,55**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 500,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 124.832,77</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 10

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

**A** appartamento a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **75,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su altro immobile identificato dal subalterno 1, interno 0, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 15, interno 8, a Sud confina con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 17, interno 10

L'appartamento è esposto a Nord.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 9, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita 292,83 Euro, indirizzo catastale: Via Etna piano 1 interno 9 scala A, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **12,78** Mq, identificato con il numero interno 5.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 17,35 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita dell'allaccio al fornitore del servizio elettrico

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,46 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,78 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.230,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.446,13
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di

Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 16 e 43 quota capitale di euro 58.280,00 e montante ipotecario di euro 116.560,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.16 e 43 quota capitale di euro 7.280,00 e montante ipotecario di euro 14.560,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **21,74 e comunque**

Ulteriori avvertenze: **meglio specificati nell'allegato**

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello

all'ingresso;

- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU comunica che l'allaccio AQP per la Scala "A" è contrattualizzato unicamente per n. 2 moduli contrattuali a fronte dei n. 16 da prevedersi, ovvero uno per ogni appartamento.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il 08.10.2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED] in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**



#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui domestici. Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a impianto di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA ETNA 67

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **75,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su altro immobile identificato dal subalterno 1, interno 0, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 15, interno 8, a Sud confina con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso, ad Est confina con altro immobile

identificato dal subalterno 17, interno 10

L'appartamento è esposto a Nord.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 9, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita 292,83 Euro, indirizzo catastale: Via Etna piano 1 interno 9 scala A, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 60,33 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,70 ml.ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, disimpegno, n.1 camera da letto, n.1 bagno. Completano l'immobile n.2 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 12,36 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "A".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc

nella media



*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato

nella media



*pareti esterne:* costruite in conci di tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura

nella media



*pavimentazione esterna:* realizzata in gres ceramico

nella media



*pavimentazione interna:* realizzata in gres ceramico e/o porcellanato

nella media



*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno

nella media



*protezioni infissi esterni:* avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento

al di sotto della media



*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura

al di sotto della media



*rivestimento interno:* posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.

al di sotto della media



#### Degli Impianti:

*antenna collettiva:* conformità: non rilevabile.

nella media



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 discrete 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:*. sola predisposizione



*condizionamento:*. sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP Spa , la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con

nella media

esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

*termico*: autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

Delle Strutture:

*fondazioni*: plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai*: travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi*: costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	71,75	x	100 %	=	71,75
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	12,35	x	30 %	=	3,71
<b>Totale:</b>	<b>84,10</b>				<b>75,46</b>

ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,78 Mq**, identificato con il numero interno 5. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 17,35 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si

necessita dell'allaccio al fornitore del servizio elettrico

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	88,24	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	5,90	5,00	6,00	6,00
manutenzione	2,90	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	4,30	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,00	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-10.587,78	10.112,22	-4.287,78
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	2.430,00	-245,70	-293,25
manutenzione	-5.670,00	-7.616,70	-9.090,75
dotazione impiantistica	-4.590,00	-6.633,90	-7.917,75
livello di piano	0,00	-16,38	0,00
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>75.182,22</b>	<b>77.499,54</b>	<b>76.160,47</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **76.280,74**  
Divergenza: 2,99% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,46	x	864,51	=	<b>65.231,61</b>
Valore superficie accessori:	12,78	x	864,51	=	<b>11.049,13</b>
					<b>76.280,74</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 76.280,74**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 76.280,74**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni



presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si decurtano altresì le spese per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

#### 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	75,46	12,78	76.280,74	76.280,74
				<b>76.280,74 €</b>	<b>76.280,74 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	-400,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla	

situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>1.050,00 €</b>

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: **€ 75.230,74**

**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: **€ 11.284,61**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 63.446,13**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 11

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **92,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su altro immobile identificato dal subalterno 1, interno 0, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 16, interno 9, a Sud confina con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso e con altro immobile identificato dal subalterno 18, interno 11, ad Est affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 3, interno 2

L'appartamento è esposto a Nord-Est.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 10, scala A, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano 1 interno 10 Scala A, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **posto auto**, sviluppa una superficie commerciale di **2,92** Mq, identificato con il numero posto auto scoperto n.5.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: Via Agrigento piano T, piano: Terra, intestato a

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il posto auto è ubicato al piano terra dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso posto auto fa parte. Il posto auto scoperto è posizionato nella zona esterna contigua all'edificio, non asfaltata ed accessibile da un ingresso, senza cancello, dalla Via Agrigento, 58. La superficie netta del posto auto è di circa 14,07 mq.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,36 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,92 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.284,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.042,06
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente sopresse

in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 17 e 13 quota capitale di euro 56.680,00 e montante ipotecario di euro 117.360,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente sopprese in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.17 e 13 quota capitale di euro 7.340,00 e montante ipotecario di euro 14.680,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **26,50 e comunque**

Ulteriori avvertenze: **meglio specificati  
nell'allegato**

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU comunica che l'allaccio AQP della Scala "A" è contrattualizzato unicamente per n. 2 moduli contrattuali a fronte dei n. 16 da prevedersi, ovvero uno per ogni appartamento.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il 08.10.2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]

██████████ sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di ██████████  
deceduta il ██████████ 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di ██████████  
██████████ sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. ██████████, in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. ██████████, in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta realizzato, all'interno della camera da letto adiacente il soggiorno, un setto in cartongesso per delimitare una zona di detta camera; tale setto non è

riportato negli elaborati di Variante al Progetto approvati dal Comune (normativa di riferimento: TU Edilizia 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per istruttoria, sanzione amministrativa e spese tecniche correlate: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale in atti non è indicato il setto in cartongesso esistente nella camera da letto adiacente al soggiorno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Introduzione in atti di planimetria catastale rettificata

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per introduzione in atti planimetria catastale e spese tecniche correlate: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, di distribuzione gas metano, idrico e di scarico reflui domestici.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di riscaldamento manca della caldaia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a impianto di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA ETNA 67



## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **92,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su altro immobile identificato dal subalterno 1, interno 0, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 16, interno 9, a Sud confina con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso e con altro immobile identificato dal subalterno 18, interno 11, ad Est affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 3, interno 2

L'appartamento è esposto a Nord-Est.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 10, scala A, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano 1 interno 10 Scala A, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media



#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 KM  
superstrada distante 3 Km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
esposizione: nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
luminosità: nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
panoramicità: al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
impianti tecnici: al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
stato di manutenzione generale: al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
servizi: al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 76,94 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,72 ml.ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, disimpegno, ripostiglio, n.2 camere da letto, n.1 bagno con antibagno. Completano l'immobile n.2 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 9,58 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "A".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.

Il bagno è dotato di piatto doccia (con box), bidet, wc. Il lavabo, che ha la predisposizione nell'antibagno, è stato asportato. Non vi è caldaia.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*pareti esterne:* costruite in conci di tufo , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*pavimentazione esterna:* realizzata in gres ceramico nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*pavimentazione interna:* realizzata in gres ceramico e/o porcellanato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*protezioni infissi esterni:* avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno:* posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura, in alcuni punti manifestante ammaloramenti da umidità e condensa.

mediocre 

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*citofonico:* sola predisposizione



*condizionamento:* sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media 

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano.

nella media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP

nella media 

Spa, la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

*termico*: autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

Delle Strutture:

*fondazioni*: plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

*solai*: travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

*travi*: costruite in calcestruzzo armato

mediocre 

nella media 

nella media 

nella media 

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 lorda residenziale	89,43	x	100 %	=	89,43
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	9,76	x	30 %	=	2,93
<b>Totale:</b>	<b>99,19</b>				<b>92,36</b>

**ACCESSORI:**

**posto auto**, sviluppa una superficie commerciale di **2,92** Mq, identificato con il numero posto auto scoperto n.5.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: Via Agrigento piano T, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il posto auto è ubicato al piano terra dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso posto auto fa parte. Il posto auto scoperto è posizionato nella zona esterna contigua all'edificio, non asfaltata ed accessibile da un ingresso, senza cancello, dalla Via Agrigento, 58. La superficie netta del posto auto è di circa 14,07 mq.

#### **VALUTAZIONE:**

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

###### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/07/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Via Agrigento, 60

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

###### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: abitazione semi-indipendente

Indirizzo: Via Cicerone, 16

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

###### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/06/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Contrada Chiancaro

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	97.750,00	90.000,00	81.900,00
Consistenza	95,28	93,00	100,00	77,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.236,56	1.000,00	1.181,82
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	6,10	6,00	5,00	6,00
manutenzione	2,00	6,00	5,00	6,00
dotazione impiantistica	4,30	7,00	6,00	7,00

livello di piano	1,00	1,00	1,00	1,01
anno costruzione	6,00	6,00	5,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.932,50	2.700,00	2.457,00
manutenzione	3 %	2.932,50	2.700,00	2.457,00
dotazione impiantistica	3 %	2.932,50	2.700,00	2.457,00
livello di piano	2 %	1.955,00	1.800,00	1.638,00
anno costruzione	4 %	3.910,00	3.600,00	3.276,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	97.750,00	90.000,00	81.900,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	2.053,80	-4.246,20	16.453,80
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	293,25	2.970,00	245,70
manutenzione	-11.730,00	-8.100,00	-9.828,00
dotazione impiantistica	-7.917,75	-4.590,00	-6.633,90
livello di piano	0,00	0,00	-16,38
anno costruzione	0,00	3.600,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>80.449,30</b>	<b>79.633,80</b>	<b>82.121,22</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **80.734,77**  
Divergenza: 3,03% < **5 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,36 x 847,32 = **78.257,20**  
Valore superficie accessori: 2,92 x 847,32 = **2.477,58**  
**80.734,77**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 80.734,77**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.734,77**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di righiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

### 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	92,36	2,92	80.734,77	80.734,77
				<b>80.734,77 €</b>	<b>80.734,77 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di	-200,00



terzi	
	650,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.800,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 78.284,77

**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: € 11.742,72

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 500,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 66.042,06

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 12

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **87,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal subalterno 17, interno 10, e con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 19, interno 12, ed inoltre affaccia su cortile condominiale, a Sud confina con altro immobile identificato dal subalterno 19, interno 12, ad Est affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 4, interno 3.

L'appartamento è esposto a Est ed Ovest.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 11, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano 1 interno 11 scala A, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **13,29** Mq, identificato con il numero interno 6.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17

mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo  
n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 17,59 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita dell'allaccio al fornitore del servizio elettrico.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,46 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,29 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.327,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.478,53
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.18 e 44 quota capitale di euro 8.340,00 e montante ipotecario di euro 16.680,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 18 e 44 quota capitale di euro 66.760,00 e montante ipotecario di euro 133.520,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **25,41 e comunque**

Ulteriori avvertenze: **meglio specificati  
nell'allegato**

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;

- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU comunica che l'allaccio AQP della Scala "A" è contrattualizzato unicamente per n. 2 moduli contrattuali a fronte dei n. 16 da prevedersi, ovvero uno per ogni appartamento.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al

10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto idrico e di scarico reflui domestici.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto elettrico manca di tutte le prese e di tutte le pulsantiere, oltre che di alcuni spezzoni di cavi elettrici e similari (antenna, ecc.); l'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia e dei radiatori.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a impianto elettrico, di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA ETNA 67

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **87,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal

subalterno 17, interno 10, e con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 19, interno 12, ed inoltre affaccia su cortile condominiale, a Sud confina con altro immobile identificato dal subalterno 19, interno 12, ad Est affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 4, interno 3.

L'appartamento è esposto a Est ed Ovest.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 11, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano 1 interno 11 scala A, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media



#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media



superstrada distante 3 Km

nella media



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media





esposizione:	buono	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 74,25 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,70 ml.ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo, n.1 cucina, ingresso, disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 bagno. Completa l'immobile n.1 balcone, per una superficie utile non residenziale di circa 8,08 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "A".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo; i radiatori sono stati rimossi. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di tufo , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento	al di sotto della media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria	al di sotto della media	

della tinteggiatura.

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*citofonico:* sola predisposizione



*condizionamento:* sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica. Tutte le prese e tutte le pulsantiere (con relative placchette) sono state rimosse, oltre a qualche spezzone di cavi elettrici o similari (antenna, ecc.). Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri 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.

mediocre 

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP Spa, la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi conformità: non rilevabile. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente

nella media 

ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

*termico*: autonomo e sottotraccia conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Sono stati rimossi altresì tutti i radiatori. Per quanto è stato possibile visionare esso è in scarse condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

scarso 

Delle Strutture:

*fondazioni*: plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai*: travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi*: costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	84,96	x	100 %	=	84,96
Superficie lorda non residenziale coperta (balcone)	8,33	x	30 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>93,29</b>				<b>87,46</b>

ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **13,29** Mq, identificato con il numero interno 6.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 17,59 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La

pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita dell'allaccio al fornitore del servizio elettrico.

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93

**Superfici accessorie:**

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

**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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

**TABELLA DEI DATI**

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	100,75	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	4,50	5,00	6,00	6,00
manutenzione	3,50	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	3,50	6,00	7,00	7,00

livello di piano	1,00	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	673,56	21.373,56	6.973,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	-1.350,00	-3.685,50	-4.398,75
manutenzione	-4.050,00	-6.142,50	-7.331,25
dotazione impiantistica	-6.750,00	-8.599,50	-10.263,75
livello di piano	0,00	-16,38	0,00
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>82.123,56</b>	<b>84.829,68</b>	<b>82.729,81</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **83.227,68**  
Divergenza: 3,19% < **5 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,46	x	826,09	=	<b>72.249,39</b>
Valore superficie accessori:	13,29	x	826,09	=	<b>10.978,30</b>
					<b>83.227,68</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 83.227,68**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 83.227,68**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di righiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

### 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	87,46	13,29	83.227,68	83.227,68
				<b>83.227,68 €</b>	<b>83.227,68 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza	-450,00

Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	-250,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>900,00 €</b>

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: **€ 82.327,68**

**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: **€ 12.349,15**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 69.478,53**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 13

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

**A** appartamento a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **128,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su cortile condominiale, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 20, interno 13, e con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso, a Sud affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 5, interno 4, ad Est affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 4, interno 3 e confina con altro immobile identificato dal subalterno 18, interno 11.

L'appartamento è esposto a Sud ad Est e a Nord.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 12, scala B, ha un'altezza interna di 2,73. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 585,66 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano 1 interno 12 Scala B, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** box doppio, sviluppa una superficie commerciale di **12,83** Mq, identificato con il numero interno 8.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 22

mq, rendita 46,58 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 23,59 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,31 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,83 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 141.094,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.430,12
Data della valutazione:	28/09/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Il box è nel possesso del Custode Giudiziario ed è in corso la liberazione dagli oggetti presenti.

## 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 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.19 e 46 quota capitale di euro 11.530,00 e montante ipotecario di euro 23.060,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 19 e 46 quota capitale di euro 92.300,00 e montante ipotecario di euro 184.600,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **51,51 e comunque  
meglio specificati  
nell'allegato**

Ulteriori avvertenze:

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;

- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Si evidenzia come la colonna di scarico degli appartamenti indicati ai sub. 35-27-5 e 19 (ovvero quello in questione) è danneggiata e provoca perdite di reflui al solaio dell'appartamento al piano primo di cui al sub. 19, ovvero quello individuato al presente Lotto. Lo scrivente pertanto, nello stimare un importo congruo per le indagine videoispettive, la successiva individuazione della perdita e la ancor successiva riparazione della stessa con ripristino a regola d'arte dei rivestimenti interessati, decurta dal valore dell'immobile € 750,00 per le spese di cui sopra, importo scaturito dalla suddivisione dell'importo totale stimato per il numero di appartamenti utilizzatori della colonna montante.

Si precisa che l'immobile di cui al presente Lotto pertanto dovrà esser interessato dai lavori di ripristino della colonna montante e solo successivamente potrà essere abitabile e fruibile nella sua totalità.

Attualmente in effetti il solaio del vano soggiorno-sala pranzo presenta evidenti segni di infiltrazioni ed ammaloramenti dovuti a tali infiltrazioni.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Tutti gli impianti.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA AGRIGENTO 60

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **128,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su cortile condominiale, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 20, interno 13, e con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso, a Sud affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 5, interno 4, ad Est

affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 4, interno 3 e confina con altro immobile identificato dal subalterno 18, interno 11.

L'appartamento è esposto a Sud ad Est e a Nord.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 12, scala B, ha un'altezza interna di 2,73. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 585,66 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano 1 interno 12 Scala B, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

buono 

luminosità:

nella media 

panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 107,28 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,73 ml.ed è dotata di ampio ingresso, ampio soggiorno-sala pranzo, n.1 angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, n.3 camere da letto, n.2 bagni. Completano l'immobile n.4 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 21,02 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "B".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.

Una bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo, mentre l'altro, più grande, è dotato di vasca da bagno, lavabo, wc e bidet.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di tufo , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento	al di sotto della media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura. Si evidenzia ammaloramento sul soffitto del vano soggiorno, dovuto ad una perdita esistente nella colonna montante di tutti gli appartamenti serviti dalla stessa, così come	mediocre	



meglio descritto nel paragrafo "Avvertenze per l'acquirente"; si evidenziano altresì ammaloramenti diffusi nella tinteggiatura dovuti a umidità e condensa nel soffitto e sulle pareti della camera da letto adiacente al bagno più grande.

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*citofonico:* sola predisposizione



*condizionamento:* sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media 

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano.

nella media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP Spa, la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi conformità: non rilevabile. Non è

nella media 

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 discrete 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:* autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano.

nella media 

#### Delle Strutture:

*fondazioni:* plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai:* travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali:* costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi:* costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	121,93	x	100 %	=	121,93
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	21,25	x	30 %	=	6,38
<b>Totale:</b>	<b>143,18</b>				<b>128,31</b>

#### ACCESSORI:

**box doppio**, sviluppa una superficie commerciale di **12,83** Mq, identificato con il numero interno 8.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 22 mq, rendita 46,58 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 23,59 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La

pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: abitazione semi-indipendente

Indirizzo: Via Cicerone, 16

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/06/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Contrada Chiancaro

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/07/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Via Agrigento, 60

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	141,13	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	11,50	5,00	6,00	6,00
manutenzione	1,50	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	7,00	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,00	1,00	1,01	1,00

anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00
------------------	------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	37.019,88	57.719,88	43.319,88
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	17.550,00	13.513,50	16.128,75
manutenzione	-9.450,00	-11.056,50	-13.196,25
dotazione impiantistica	2.700,00	0,00	0,00
livello di piano	0,00	-16,38	0,00
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>141.419,88</b>	<b>142.060,50</b>	<b>144.002,38</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **142.494,25**

Divergenza: 1,79% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	128,31	x	1.009,64	=	<b>129.542,34</b>
Valore superficie accessori:	12,83	x	1.009,64	=	<b>12.951,91</b>
					<b>142.494,25</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 142.494,25**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 142.494,25**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili. Si applica altresì una decurtazione monetaria per le spese e i lavori inerenti la riparazione della colonna montante, già descritti sopra, importo scaturito dalla suddivisione dell'importo totale stimato per il numero di appartamenti utilizzatori della colonna montante.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

#### 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	128,31	12,83	142.494,25	142.494,25
				<b>142.494,25 €</b>	<b>142.494,25 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di riparazione della colonna montante di scarico, il tutto come descritto al paragrafo di cui sopra.	-750,00
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che	-450,00

conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza	
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>1.400,00 €</b>

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: **€ 141.094,25**

**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: **€ 21.164,14**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 119.430,12**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 14

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

**A** appartamento a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **75,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 21, interno 14, a Sud affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 6, interno 5, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 19, interno 12.

L'appartamento è esposto a Sud.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 13, scala B, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita 292,83 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano 1 interno 13 Scala B, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **7,48** Mq, identificato con il numero interno 13.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*



DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il posto auto coperto è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso posto auto fa parte. La sua superficie netta è di circa 17,65 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del posto auto è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,88 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,48 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.436,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 61.920,87
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente sopresse

in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 20 e 51 quota capitale di euro 56.540,00 e montante ipotecario di euro 113.080,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente sopprese in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.20 e 51 quota capitale di euro 7.100,00 e montante ipotecario di euro 14.200,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **24,12 e comunque**

Ulteriori avvertenze: **meglio specificati nell'allegato**

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduto il

■■■■.1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di ■■■■ deceduta il ■■■■2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di ■■■■ sopra citata.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. ■■■■, in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. ■■■■, in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto idrico e di scarico reflui domestici.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto elettrico manca di tutte le prese e di tutte le pulsantiere (con relative placchette), oltre che di alcuni spezzoni di cavi elettrici e similari (antenna, ecc.); l'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia e dei radiatori.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese  
Questa situazione è riferita solamente a impianto elettrico, di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA AGRIGENTO 60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **75,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 21, interno 14, a Sud affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 6, interno 5, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 19, interno 12.

L'appartamento è esposto a Sud.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 13, scala B, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita 292,83 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano 1 interno 13 Scala B, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 61,19 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,71 ml. ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, disimpegno, n.1 camera da letto, n.1 bagno. Completano l'immobile n.2 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 10,38 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "B".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.


Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo. I radiatori sono stati asportati. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.


La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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


#### Delle Componenti Edilizie:


*infissi esterni:* finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc nella media 


*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato nella media 


*pareti esterne:* costruite in conci di tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura nella media 


*pavimentazione esterna:* realizzata in gres ceramico nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in gres ceramico e/o porcellanato nella media 


*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno nella media 

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili elettrici realizzati in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento al di sotto della media 

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura al di sotto della media 

*rivestimento interno:* posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura. al di sotto della media 

#### Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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 nella media 

discrete 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*:. sola predisposizione



*condizionamento*:. sola predisposizione senza split e motore



*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica. Tutte le prese e tutte le pulsantiere (con relative placchette) sono state rimosse, oltre a qualche spezzone di cavi elettrici o similari (antenna, ecc.).Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri 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.

mediocre



*fognatura*: sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media



*gas*: sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre



*idrico*: sottotraccia con alimentazione da AQP Spa , la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media



*termico*: autonomo e sottotraccia conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita

scarso





di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Sono stati rimossi altresì tutti i radiatori. Per quanto è stato possibile visionare esso è in scarse condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

Delle Strutture:

**fondazioni:** plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

**solai:** travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

**strutture verticali:** costruite in calcestruzzo armato

nella media 

**travi:** costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	72,68	x	100 %	=	72,68
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	10,67	x	30 %	=	3,20
<b>Totale:</b>	<b>83,35</b>				<b>75,88</b>

ACCESSORI:

**posto auto**, sviluppa una superficie commerciale di **7,48** Mq, identificato con il numero interno 13.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il posto auto coperto è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso posto auto fa parte. La sua superficie netta è di circa 17,65 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del posto auto è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)  
Valore minimo: 782,00  
Valore massimo: 1.030,00  
Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento  
Agenzia del Territorio (31/08/2020)  
Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	83,36	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	7,50	5,00	6,00	6,00
manutenzione	3,30	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	3,30	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,00	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50

dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-14.978,70	5.721,30	-8.678,70
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	6.750,00	3.685,50	4.398,75
manutenzione	-4.590,00	-6.633,90	-7.917,75
dotazione impiantistica	-7.290,00	-9.090,90	-10.850,25
livello di piano	0,00	-16,38	0,00
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>73.491,30</b>	<b>75.565,62</b>	<b>74.702,05</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **74.586,32**

Divergenza: 2,75% < **5 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,88	x	894,78	=	<b>67.896,93</b>
Valore superficie accessori:	7,48	x	894,78	=	<b>6.689,39</b>
					<b>74.586,32</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 74.586,32**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 74.586,32**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria

derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

**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	75,88	7,48	74.586,32	74.586,32
				<b>74.586,32 €</b>	<b>74.586,32 €</b>

**ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:**

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	-500,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
<b>1.150,00 €</b>	

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: € 73.436,32**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€ 11.015,45</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 500,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 61.920,87</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 15

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

**A** appartamento a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **87,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal subalterno 15, interno 8, ad Ovest affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 7, interno 6, a Sud confina con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso e con altro immobile identificato dal subalterno 21, interno 14, ad Est affaccia su cortile condominiale.

L'appartamento è esposto a Est ed Ovest.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 15, scala B, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare piano 1 interno 15 scala B, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **12,97** Mq, identificato con il numero interno 17.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 17,62 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,22 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,97 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.774,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.558,33
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 15/01/2015, con scadenza il 15/01/2023, registrato il 22/01/2015 a Agenzia Entrate Brindisi ai nn. 203/3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €450/mese. Si evidenzia che il Custode Giudiziario è stato autorizzato dal Giudice Esecutore a procedere con lo sfratto dei conduttori di cui sopra.

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente sopresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 22 e 65 quota capitale di euro 64.350,00 e montante ipotecario di euro 128.700,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente sopresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.22 e 65 quota capitale di euro 8.040,00 e montante ipotecario di euro 16.080,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **24,82 e comunque**

Ulteriori avvertenze: **meglio specificati nell'allegato**

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;

- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta

dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Tutti gli impianti.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA AGRIGENTO 60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **87,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal subalterno 15, interno 8, ad Ovest affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 7, interno 6, a Sud confina con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso e con altro immobile identificato dal subalterno 21, interno 14, ad Est affaccia su cortile condominiale.

L'appartamento è esposto a Est ed Ovest.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti

a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 15, scala B, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare piano 1 interno 15 scala B, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 74,25 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,71 ml. ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo, ingresso, disimpegno, n.1 cucina, n.2 camere da letto, n.1 bagno. Completa l'immobile n.1 balcone, per una superficie utile non residenziale di circa 8,08 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "B".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.


Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.


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

Delle Componenti Edilizie:


*infissi esterni:* finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc

nella media 


*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

*pareti esterne:* costruite in conci di tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura

nella media 


*pavimentazione esterna:* realizzata in gres ceramico

nella media 


*pavimentazione interna:* realizzata in gres ceramico e/o porcellanato

nella media 


*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno

nella media 


*protezioni infissi esterni:* avvolgibili elettrici realizzati in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento

al di sotto della media 

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura


al di sotto della media 

*rivestimento interno:* posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.

al di sotto della media 

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*citofonico:* sola predisposizione



*condizionamento:*. sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP Spa , la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media

*termico:* autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media

Delle Strutture:

*fondazioni:* plinti su pali di fondazione costruite

nella media

in calcestruzzo armato

*solai*: travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi*: costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	84,72	x	100 %	=	84,72
Superficie lorda non residenziale coperta (balcone)	8,34	x	30 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>93,06</b>				<b>87,22</b>

#### ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,97 Mq**, identificato con il numero interno 17.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 17,62 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020



Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	100,19	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	4,50	5,00	6,00	6,00
manutenzione	3,00	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	5,00	6,00	7,00	7,00
livello piano	1,00	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	173,88	20.873,88	6.473,88
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	-1.350,00	-3.685,50	-4.398,75
manutenzione	-5.400,00	-7.371,00	-8.797,50
dotazione impiantistica	-2.700,00	-4.914,00	-5.865,00
livello piano	0,00	-16,38	0,00
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>84.323,88</b>	<b>86.787,00</b>	<b>85.162,63</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **85.424,50**

Divergenza: 2,84% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,22	x	852,60	=	<b>74.365,29</b>
Valore superficie accessori:	12,97	x	852,60	=	<b>11.059,22</b>
					<b>85.424,50</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.424,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85.424,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

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	87,22	12,97	85.424,50	85.424,50
				<b>85.424,50 €</b>	<b>85.424,50 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>650,00 €</b>

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: **€ 84.774,50**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 12.716,18**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 71.558,33**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 16

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

**A** appartamento a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **108,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su altro immobile identificato dal subalterno 2, interno 1, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 30, interno 23, a Sud confina con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso ed affaccia su cortile condominiale, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 24, interno 17.

L'appartamento è esposto a Nord e Sud

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 16, scala A, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: Via Etna piano 2 interno 16 scala A, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **13,10** Mq, identificato con il numero interno 23.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, rendita 40,23 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 18,93 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. All'interno del box è passante una canna fumaria in acciaio inox relativa ai locali interrati del condominio. Vi sono infiltrazioni d'acqua. Il box presenta efflorescenze ed ammaloramenti dovuti a risalita capillare; si necessita di manutenzione. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,12 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,10 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.399,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.839,39
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di

repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 23 e 59 quota capitale di euro 77.450,00 e montante ipotecario di euro 154.900,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.23 e 59 quota capitale di euro 9.675,00 e montante ipotecario di euro 19.350,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **33,31 e comunque  
meglio specificati  
nell'allegato**

Ulteriori avvertenze:

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di

manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;

- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU comunica che l'allaccio AQP della Scala "A" è contrattualizzato unicamente per n. 2 moduli contrattuali a fronte dei n. 16 da prevedersi, ovvero uno per ogni appartamento.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]



██████████ sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di ██████████  
deceduta il ██████████2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di ██████████  
██████████ sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di ██████████ e deceduto il ██████████992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di ██████████ deceduta il ██████████2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di ██████████ sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. ██████████, in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al pianto interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. ██████████ in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui domestici. Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Impianto di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA ETNA 67

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **108,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che

si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su altro immobile identificato dal subalterno 2, interno 1, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 30, interno 23, a Sud confina con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso ed affaccia su cortile condominiale, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 24, interno 17.

L'appartamento è esposto a Nord e Sud

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 16, scala A, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: Via Etna piano 2 interno 16 scala A, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media



#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media



superstrada distante 3 Km

nella media



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della

media



esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 92,16 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,71 ml.ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, ingresso, ripostiglio, disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 bagno. Completano l'immobile n.2 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 7,82 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "A".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.


Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di tufo , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento	al di sotto della media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria	al di sotto della media	

della tinteggiatura.

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*citofonico:* sola predisposizione



*condizionamento:* sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media 

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP Spa, la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi conformità: non rilevabile. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente

nella media 

ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

*termico*: autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

Delle Strutture:

*fondazioni*: plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai*: travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi*: costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	105,74	x	100 %	=	105,74
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	7,94	x	30 %	=	2,38
<b>Totale:</b>	<b>113,68</b>				<b>108,12</b>

ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **13,10** Mq, identificato con il numero interno 23. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, rendita 40,23 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 18,93 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. All'interno del

box è passante una canna fumaria in acciaio inox relativa ai locali interrati del condominio. Vi sono infiltrazioni d'acqua. Il box presenta efflorescenze ed ammaloramenti dovuti a risalita capillare; si necessita di manutenzione. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: abitazione semi-indipendente

Indirizzo: Via Cicerone, 16

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/06/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Contrada Chiancaro

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/07/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Via Agrigento, 60

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	121,22	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3,70	5,00	6,00	6,00
manutenzione	3,40	5,00	6,00	6,00



dotazione impiantistica	4,30	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,01	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	19.096,83	39.796,83	25.396,83
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	-3.510,00	-5.651,10	-6.744,75
manutenzione	-4.320,00	-6.388,20	-7.624,50
dotazione impiantistica	-4.590,00	-6.633,90	-7.917,75
livello di piano	18,00	0,00	19,55
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>100.294,83</b>	<b>103.023,63</b>	<b>100.879,38</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **101.399,28**  
Divergenza: 2,65% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	108,12	x	836,50	=	<b>90.443,91</b>
Valore superficie accessori:	13,10	x	836,50	=	<b>10.955,37</b>
					<b>101.399,28</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 101.399,28**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 101.399,28**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

### 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	108,12	13,10	101.399,28	101.399,28
				<b>101.399,28 €</b>	<b>101.399,28 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza	-450,00

Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	-350,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>1.000,00 €</b>

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: **€ 100.399,28**

**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: **€ 15.059,89**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.839,39**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 17

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **89,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su altro immobile identificato dal subalterno 1, interno 0, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 23, interno 16, a Sud confina con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 25, interno 18.

L'appartamento è esposto a Nord.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 17, scala A, ha un'altezza interna di 2,73. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: Via Etna piano 2 interno 17 Scala A, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **13,02** Mq, identificato con il numero interno 24.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 16,89 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box presenta efflorescenze ed ammaloramenti dovuti a risalita capillare; si necessita di manutenzione. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,91 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,02 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.231,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.947,15
Data della valutazione:	28/09/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Il box è nel possesso del Custode Giudiziario ed è in corso la liberazione dagli oggetti presenti.

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai

nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 24 e 60 quota capitale di euro 66.980,00 e montante ipotecario di euro 133.960,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.24 e 60 quota capitale di euro 8.370,00 e montante ipotecario di euro 16.740,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **26,45 e comunque  
meglio specificati  
in allegato**

Ulteriori avvertenze:

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;

- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU comunica che l'allaccio AQP della Scala "A" è contrattualizzato unicamente per n. 2 moduli contrattuali a fronte dei n. 16 da prevedersi, ovvero uno per ogni appartamento.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta

dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il 08.10.2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui domestici.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a impianto di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA ETNA 67

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **89,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su altro immobile identificato dal

subalterno 1, interno 0, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 23, interno 16, a Sud confina con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 25, interno 18.

L'appartamento è esposto a Nord.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 17, scala A, ha un'altezza interna di 2,73. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: Via Etna piano 2 interno 17 Scala A, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media   


esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 72,97 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,73 ml.ed è dotata di ampia sala pranzo-cucina, disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 bagno. Completano l'immobile n.3 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 15,78 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "A".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di tufo , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

della tinteggiatura.

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*citofonico:* sola predisposizione



*condizionamento:* sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media 

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP Spa, la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi conformità: non rilevabile. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente

nella media 

ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

*termico*: autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

Delle Strutture:

*fondazioni*: plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai*: travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi*: costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	85,01	x	100 %	=	85,01
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	16,32	x	30 %	=	4,90
<b>Totale:</b>	<b>101,33</b>				<b>89,91</b>

ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **13,02** Mq, identificato con il numero interno 24. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 16,89 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box presenta

efflorescenze ed ammaloramenti dovuti a risalita capillare; si necessita di manutenzione. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93

**Superfici accessorie:**

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

**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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

**TABELLA DEI DATI**

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	102,92	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3,90	5,00	6,00	6,00
manutenzione	3,70	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	4,30	6,00	7,00	7,00

livello di piano	1,01	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	2.631,24	23.331,24	8.931,24
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	-2.970,00	-5.159,70	-6.158,25
manutenzione	-3.510,00	-5.651,10	-6.744,75
dotazione impiantistica	-4.590,00	-6.633,90	-7.917,75
livello di piano	18,00	0,00	19,55
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>85.179,24</b>	<b>87.786,54</b>	<b>85.880,04</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **86.281,94**  
Divergenza: 2,97% < **5 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	89,91	x	838,31	=	<b>75.369,15</b>
Valore superficie accessori:	13,02	x	838,31	=	<b>10.912,79</b>
					<b>86.281,94</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 86.281,94**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 86.281,94**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

### 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	89,91	13,02	86.281,94	86.281,94
				<b>86.281,94 €</b>	<b>86.281,94 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza	-450,00

Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	-400,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>1.050,00 €</b>

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: **€ 85.231,94**

**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: **€ 12.784,79**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 71.947,15**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 18

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **91,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord su altro immobile identificato dal subalterno 24, interno 17, ad Ovest confina con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso, a Sud confina altro immobile identificato dal subalterno 26, interno 19, ad Est affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 3, interno 2.

L'appartamento è esposto a Est.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 18, scala A, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano 2 interno 18 Scala A, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,49** Mq, identificato con il numero interno 28.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 18,82 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box presenta efflorescenze ed ammaloramenti dovuti a risalita capillare; si necessita di manutenzione. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,20 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,49 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.552,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.469,56
Data della valutazione:	28/09/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Il box è nel possesso del Custode Giudiziario ed in corso la liberazione dagli oggetti presenti.

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai

nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 25 e 55 quota capitale di euro 68.000,00 e montante ipotecario di euro 136.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.25 e 55 quota capitale di euro 8.495,00 e montante ipotecario di euro 16.690,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

Millesimi condominiali: **29,52 e comunque  
meglio specificati  
nell'allegato**

Ulteriori avvertenze:

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;

- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU comunica che l'allaccio AQP della Scala "A" è contrattualizzato unicamente per n. 2 moduli contrattuali a fronte dei n. 16 da prevedersi, ovvero uno per ogni appartamento.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED] in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED] in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui domestici. Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a impianto di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA ETNA 67

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **91,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord su altro immobile identificato dal subalterno 24, interno 17, ad Ovest confina con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso, a Sud



confina altro immobile identificato dal subalterno 26, interno 19, ad Est affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 3, interno 2.

L'appartamento è esposto a Est.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 18, scala A, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano 2 interno 18 Scala A, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

buono 

luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 73,53 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,72 ml. ed è dotata di ampia sala pranzo-cucina, disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 bagno. Completano l'immobile n.3 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 16,77 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "A".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*citofonico:* sola predisposizione



*condizionamento:* sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media 

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP Spa, la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi conformità: non rilevabile. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla

nella media 

normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

*termico*: autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

Delle Strutture:

*fondazioni*: plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai*: travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi*: costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	86,00	x	100 %	=	86,00
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	17,32	x	30 %	=	5,20
<b>Totale:</b>	<b>103,32</b>				<b>91,20</b>

ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,49** Mq, identificato con il numero interno 28. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 18,82 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box presenta efflorescenze ed ammaloramenti dovuti a risalita capillare; si necessita di manutenzione. Il box è

dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	103,69	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	5,60	5,00	6,00	6,00
manutenzione	3,70	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	4,30	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,01	1,00	1,01	1,00

anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00
------------------	------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	3.317,67	24.017,67	9.617,67
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	1.620,00	-982,80	-1.173,00
manutenzione	-3.510,00	-5.651,10	-6.744,75
dotazione impiantistica	-4.590,00	-6.633,90	-7.917,75
livello di piano	18,00	0,00	19,55
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>90.455,67</b>	<b>92.649,87</b>	<b>91.551,72</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **91.552,42**

Divergenza: 2,37% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	91,20	x	882,98	=	<b>80.523,80</b>
Valore superficie accessori:	12,49	x	882,98	=	<b>11.028,62</b>
					<b>91.552,42</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 91.552,42**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 91.552,42**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

#### 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	91,20	12,49	91.552,42	91.552,42
				<b>91.552,42 €</b>	<b>91.552,42 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano	



dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	-350,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>1.000,00 €</b>

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: **€ 90.552,42**

**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: **€ 13.582,86**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 76.469,56**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 19

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **107,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso ed affaccia su cortile condominiale, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 27, interno 20, a Sud affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 4, interno 3, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 25, interno 18.

L'appartamento è esposto a Nord e Sud.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 19, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano 2 interno 19 Scala A, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **13,14** Mq, identificato con il numero interno 29.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 16,85 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box presenta efflorescenze ed ammaloramenti dovuti a risalita capillare; si necessita di manutenzione. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,80 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,14 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.519,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.941,92
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 26 e 56 quota capitale di euro 77.380,00 e montante ipotecario di euro 154.760,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.26 e 56 quota capitale di euro 9.700,00 e montante ipotecario di euro 19.400,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **34,09 e comunque**

Ulteriori avvertenze: **meglio specificati  
in allegato**

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;

- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU comunica che l'allaccio AQP della Scala "A" è contrattualizzato unicamente per n. 2 moduli contrattuali a fronte dei n. 16 da prevedersi, ovvero uno per ogni appartamento.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui domestici. Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Impianto di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA ETNA 67

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **107,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso ed affaccia su cortile condominiale, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 27, interno 20, a Sud affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 4, interno 3, ad

Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 25, interno 18.

L'appartamento è esposto a Nord e Sud.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 19, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano 2 interno 19 Scala A, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 Km

nella media 

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 



panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 92,32 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,70 ml.ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, ingresso, ripostiglio, disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 bagno. Completano l'immobile n.2 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 7,88 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "A".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento	al di sotto della media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.	al di sotto della media	

Degli Impianti:

- - - - -

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*citofonico:* sola predisposizione



*condizionamento:* sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media 

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP Spa, la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni

nella media 

manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

*termico*: autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

Delle Strutture:

*fondazioni*: plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai*: travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi*: costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	105,33	x	100 %	=	105,33
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	8,24	x	30 %	=	2,47
<b>Totale:</b>	<b>113,57</b>				<b>107,80</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **13,14** Mq, identificato con il numero interno 29.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 16,85 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box presenta efflorescenze ed ammaloramenti dovuti a risalita capillare; si necessita di manutenzione. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per

quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	120,94	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3,70	5,00	6,00	6,00
manutenzione	3,50	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	4,30	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,01	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	18.847,80	39.547,80	25.147,80
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	-3.510,00	-5.651,10	-6.744,75
manutenzione	-4.050,00	-6.142,50	-7.331,25
dotazione impiantistica	-4.590,00	-6.633,90	-7.917,75
livello di piano	18,00	0,00	19,55
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>100.315,80</b>	<b>103.020,30</b>	<b>100.923,60</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **101.419,90**

Divergenza: 2,63% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	107,80	x	838,58	=	<b>90.400,92</b>
Valore superficie accessori:	13,14	x	838,58	=	<b>11.018,98</b>
					<b>101.419,90</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 101.419,90**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 101.419,90**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di

pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di righiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

#### 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	107,80	13,14	101.419,90	101.419,90
				<b>101.419,90 €</b>	<b>101.419,90 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è	-250,00

interrotta	
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>900,00 €</b>

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: **€ 100.519,90**

**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: **€ 15.077,99**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.941,92**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 20

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **106,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso ed affaccia su cortile condominiale, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 28, interno 21, a Sud affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 5, interno 4, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 26, interno 19.

L'appartamento è esposto a Nord e Sud.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 20, scala B, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare piano 2 interno 20 Scala B, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,69** Mq, identificato con il numero interno 30.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 16,70 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Sono presenti sulle pareti efflorescenze e ammaloramenti dovuti a risalita capillare; si necessita pertanto di manutenzione. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,92 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,69 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.261,22
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.722,04
Data della valutazione:	28/09/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Il box è nel possesso del Custode Giudiziario ed è in corso di liberazione dagli oggetti presenti.

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai

nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 27 e 57 quota capitale di euro 76.650,00 e montante ipotecario di euro 153.300,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.27 e 57 quota capitale di euro 9.576,00 e montante ipotecario di euro 19.152,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

Millesimi condominiali: **34,63 e comunque  
meglio specificati  
in allegato**

Ulteriori avvertenze:

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;

- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Si evidenzia come la colonna di scarico degli appartamenti indicati ai sub. 35-19-5 e 27 (ovvero quello in questione) è danneggiata e provoca perdite di reflui al solaio dell'appartamento al piano primo di cui al sub. 19. Lo scrivente pertanto, nello stimare un importo congruo per le indagini videoispettive, la successiva individuazione della perdita e la ancor successiva riparazione della stessa con ripristino a regola d'arte dei rivestimenti interessati, decurta dal valore dell'immobile €750,00 per le spese di cui sopra, importo scaturito dalla suddivisione dell'importo totale stimato per il numero di appartamenti utilizzatori della colonna montante.

Si precisa che l'immobile di cui al presente Lotto pertanto potrà esser interessato dai lavori di ripristino della colonna montante e solo successivamente potrà essere abitabile e fruibile nella sua totalità.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di T [REDACTED] sopra citata.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante al permesso a costruire N. 93/2009 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire N. 93/2009 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta realizzato all'interno del vano soggiorno-sala pranzo-cucina un setto in cartongesso (parete attrezzata) tra l'ambiente soggiorno e l'ambiente cucina; tale setto non è riportato negli elaborati di Variante al Progetto approvati dal Comune (normativa di riferimento: TU Edilizia 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per istruttoria, sanzione amministrativa e spese tecniche correlate: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale in atti non è indicato il setto in cartongesso esistente tra ambiente soggiorno ed ambiente cucina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Introduzione in atti di planimetria catastale rettificata

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per introduzione in atti planimetria catastale e spese tecniche correlate: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Tutti gli impianti.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA AGRIGENTO 60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **106,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso ed affaccia su cortile condominiale, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 28, interno 21, a Sud affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 5, interno 4, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 26, interno 19.

L'appartamento è esposto a Nord e Sud.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 20, scala B, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare piano 2 interno 20 Scala B, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media



#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media



superstrada distante 3 Km

nella media



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della  
media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 90,47 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,71 ml.ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, ingresso, ripostiglio, disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 bagno. Completano l'immobile n.2 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 7,20 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "B".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo.

Il vano soggiorno-sala pranzo è dotato di una parete attrezzata in cartongesso tra l'ambiente cucina e il soggiorno.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc

nella media



*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato

nella media



*pareti esterne:* costruite in conci di tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura

nella media



*pavimentazione esterna:* realizzata in gres ceramico

nella media



*pavimentazione interna:* realizzata in gres ceramico e/o porcellanato

nella media





*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno


nella media






*protezioni infissi esterni:* avvolgibili elettrici al di sotto della media   
realizzate in pvc. non è stato possibile testare la  
funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è  
allaccio alla rete elettrica nell'appartamento


*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco al di sotto della media   
plastico con tinteggiatura civile per esterni.  
necessita di manutenzione nella tinteggiatura


*rivestimento interno:* posto in tutti i vani ed al di sotto della media   
accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è  
presente rivestimento in piastrelle) realizzato in  
intonaco di cemento con tinteggiatura civile per  
interni. Si necessita di manutenzione ordinaria  
della tinteggiatura.


Degli Impianti:


*antenna collettiva:* conformità: non rilevabile. nella media   
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  
discrete 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 rilevabile al di sotto della media 

*condizionamento:* sola predisposizione senza split e motore 

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V nella media   
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 discrete condizioni manutentive,  
efficiente e funzionale, con esclusione di  
eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo  
scrivente non è in grado di esprimersi. Si  
necessita di allaccio al fornitore del servizio di  
distribuzione energia elettrica.

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale con nella media   
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  
discrete condizioni manutentive, efficiente e  
funzionale, con esclusione di eventuali vizi e  
difetti occulti per i quali lo scrivente non è in  
grado di esprimersi.

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano nella media   
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 discrete condizioni manutentive,

efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano.

*idrico*: sottotraccia con alimentazione da AQP Spa, la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*termico*: autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. La caldaia è presente ma non collegata al terminale di alimentazione gas metano, ad ogni buon conto ubicato immediatamente sotto. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano.

al di sotto della media 

Delle Strutture:

*fondazioni*: plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai*: travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi*: costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	104,73	x	100 %	=	104,73
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	7,30	x	30 %	=	2,19
<b>Totale:</b>	<b>112,03</b>				<b>106,92</b>

## ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,69 Mq**, identificato con il numero interno 30.  
Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 16,70 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Sono presenti sulle pareti efflorescenze e ammaloramenti dovuti a risalita capillare; si necessita pertanto di manutenzione. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: abitazione semi-indipendente

Indirizzo: Via Cicerone, 16

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/06/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Contrada Chiancaro

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/07/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Via Agrigento, 60

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	119,61	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3,70	5,00	6,00	6,00
manutenzione	4,00	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	5,00	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,01	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	17.653,32	38.353,32	23.953,32
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	-3.510,00	-5.651,10	-6.744,75
manutenzione	-2.700,00	-4.914,00	-5.865,00
dotazione impiantistica	-2.700,00	-4.914,00	-5.865,00
livello di piano	18,00	0,00	19,55
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>102.361,32</b>	<b>104.774,22</b>	<b>103.248,12</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **103.461,22**  
Divergenza: 2,30% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,92	x	864,95	=	<b>92.480,81</b>
Valore superficie accessori:	12,69	x	864,95	=	<b>10.980,41</b>
					<b>103.461,22</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 103.461,22**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 103.461,22**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili. Si applica altresì una decurtazione monetaria per le spese e i lavori inerenti la riparazione della colonna montante, già descritti sopra, importo scaturito dalla suddivisione dell'importo totale stimato per il numero di appartamenti utilizzatori della colonna montante.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

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	106,92	12,69	103.461,22	103.461,22

	<b>103.461,22 €</b>	<b>103.461,22 €</b>
--	---------------------	---------------------

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

<b>descrizione</b>	<b>importo</b>
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di riparazione della colonna montante di scarico, il tutto come descritto al paragrafo di cui sopra.	-750,00
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>1.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 100.261,22**

**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: **€ 15.039,18**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.722,04**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 21

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Agrigenti 60, della superficie commerciale di **89,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 29, interno 22, a Sud affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 6, interno 5, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 27, interno 20.

L'appartamento è esposto a Sud.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 21, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano 2 interno 21 Scala B, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **11,46** Mq, identificato con il numero interno 25.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*



DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 16,70 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box presenta evidenti segni di risalita capillare, come efflorescenze ed ammaloramenti; necessita pertanto di manutenzione. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,05 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,46 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.815,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.842,82
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 01/03/2018, con scadenza il 28/02/2022, registrato il 14/04/2018 a Roma 7 - Acilia ai nn. 2682/3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €400/mese

## 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 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.28 e 61 quota capitale di euro 8.380,00 e montante ipotecario di euro 16.760,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 28 e 61 quota capitale di euro 67.010,00 e montante ipotecario di euro 134.020,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **29,54 e comunque  
meglio specificati  
in allegato**

Ulteriori avvertenze:

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;

- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED].1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED]2003 giusta

dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED] in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED] in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Tutti gli impianti.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA AGRIGENTI 60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Agrigenti 60, della superficie commerciale di **89,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 29, interno 22, a Sud affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 6, interno 5, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 27, interno 20.

L'appartamento è esposto a Sud.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti

a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 21, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano 2 interno 21 Scala B, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

buono 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 71,67 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,70 ml. ed è dotata di ampia sala pranzo-cucina, disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 bagno. Completano l'immobile n.3 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 16,65 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "B".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.


Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.


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

Delle Componenti Edilizie:


*infissi esterni:* finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc

nella media 


*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

*pareti esterne:* costruite in conci di tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura

nella media 


*pavimentazione esterna:* realizzata in gres ceramico

nella media 


*pavimentazione interna:* realizzata in gres ceramico e/o porcellanato

nella media 


*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno

nella media 


*protezioni infissi esterni:* avvolgibili elettrici realizzati in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento

al di sotto della media 

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura


al di sotto della media 

*rivestimento interno:* posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.

al di sotto della media 

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*citofonico:* sola predisposizione



*condizionamento:*. sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP Spa , la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media

*termico:* autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media

Delle Strutture:

*fondazioni:* plinti su pali di fondazione costruite

nella media



in calcestruzzo armato

*solai*: travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi*: costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	83,91	x	100 %	=	83,91
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	17,13	x	30 %	=	5,14
<b>Totale:</b>	<b>101,04</b>				<b>89,05</b>

#### ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **11,46** Mq, identificato con il numero interno 25.  
Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 16,70 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box presenta evidenti segni di risalita capillare, come efflorescenze ed ammaloramenti; necessita pertanto di manutenzione. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	100,51	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	5,80	5,00	6,00	6,00
manutenzione	5,60	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	5,00	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,01	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	454,50	21.154,50	6.754,50
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	2.160,00	-491,40	-586,50
manutenzione	1.620,00	-982,80	-1.173,00
dotazione impiantistica	-2.700,00	-4.914,00	-5.865,00
livello di piano	18,00	0,00	19,55
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>95.152,50</b>	<b>96.666,30</b>	<b>96.899,55</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **96.239,45**  
Divergenza: 1,80% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	89,05	x	957,56	=	<b>85.269,66</b>
Valore superficie accessori:	11,46	x	957,56	=	<b>10.969,79</b>
					<b>96.239,45</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 96.239,45**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 96.239,45**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di righiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Si applica altresì una riduzione del 6% in quanto immobile locato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

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	89,05	11,46	96.239,45	96.239,45
				<b>96.239,45 €</b>	<b>96.239,45 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>650,00 €</b>

Riduzione del **6%** per lo stato di occupazione: **€ 5.774,37**

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: **€ 89.815,08**

**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: **€ 13.472,26**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 75.842,82**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 22

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **90,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso e con altro immobile identificato dal subalterno 30, interno 23, ad Ovest affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 7, interno 6, a Sud affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 6, interno 5, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 2, interno 21.

L'appartamento è esposto ad Ovest..

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 22, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano 2 interno 22 Scala B, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,41** Mq, identificato con il numero interno 26.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 18,94 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box presenta segni di efflorescenze e ammaloramenti riconducibili a risalita capillare; necessita pertanto di manutenzione. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,68 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,41 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.608,29
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.517,05
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,



derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 29 e 62 quota capitale di euro 66.000,00 e montante ipotecario di euro 132.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.29 e 62 quota capitale di euro 8.245,00 e montante ipotecario di euro 16.490,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **28,52 e comunque**

Ulteriori avvertenze: **meglio specificati  
in allegato**

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;

- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED].2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]

deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] a sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui domestici.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a impianto di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA AGRIGENTO 60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **90,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso e con altro immobile identificato dal subalterno 30, interno 23, ad Ovest affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 7, interno 6, a Sud affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 6, interno 5, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 2, interno 21.

L'appartamento è esposto ad Ovest..

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 22, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano 2 interno 22 Scala B, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 73,42 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,70 ml.ed è dotata di ampia-sala pranzo-cucina, disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 bagno. Completano l'immobile n.3 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 17,25 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "B".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di tufo , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento	al di sotto della media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.	al di sotto della media	

Degli Impianti:

- - - - -

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*citofonico:* sola predisposizione



*condizionamento:* sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media 

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP Spa, la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con

nella media 

esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

*termico*: autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

Delle Strutture:

*fondazioni*: plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai*: travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi*: costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	85,13	x	100 %	=	85,13
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	18,50	x	30 %	=	5,55
<b>Totale:</b>	<b>103,63</b>				<b>90,68</b>

ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,41** Mq, identificato con il numero interno 26. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 18,94 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box presenta segni di efflorescenze e ammaloramenti riconducibili a risalita capillare; necessita pertanto di manutenzione. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: abitazione semi-indipendente

Indirizzo: Via Cicerone, 16

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/06/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Contrada Chiancaro

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/07/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Via Agrigento, 60

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	103,09	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	5,70	5,00	6,00	6,00
manutenzione	3,80	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	4,30	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,01	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	2.784,24	23.484,24	9.084,24
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	1.890,00	-737,10	-879,75
manutenzione	-3.240,00	-5.405,40	-6.451,50
dotazione impiantistica	-4.590,00	-6.633,90	-7.917,75
livello di piano	18,00	0,00	19,55
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>90.462,24</b>	<b>92.607,84</b>	<b>91.604,79</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **91.558,29**  
Divergenza: 2,32% < **5 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,68	x	888,11	=	<b>80.533,67</b>
Valore superficie accessori:	12,41	x	888,11	=	<b>11.024,62</b>
					<b>91.558,29</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.558,29**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.558,29**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa

in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di righiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

#### 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	90,68	12,41	91.558,29	91.558,29
				<b>91.558,29 €</b>	<b>91.558,29 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	-300,00
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla	

situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>950,00 €</b>

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: **€ 90.608,29**

**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: **€ 13.591,24**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 76.517,05**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 23

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **106,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal subalterno 23, interno 16, ad Ovest affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 8, interno 7, a Sud affaccia su crotile condominiale e confina con altro immobile identificato dal subalterno 29, interno 22 e con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso. ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 23, interno 16.

L'appartamento è esposto a Nord-Ovest e Sud-Est.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 23, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano 2 interno 23 Scala B, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,90** Mq, identificato con il numero interno 31.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 19

mq, rendita 40,23 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo  
n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 18,93 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. All'interno del box è passante una canna fumaria in acciaio inox relativa ai locali interrati del condominio. Vi sono infiltrazioni d'acqua. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>12,90 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 101.714,10</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 85.956,98</b>
Data della valutazione:	<b>28/09/2020</b>

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai

nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 30 e 58 quota capitale di euro 78.330,00 e montante ipotecario di euro 156.660,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.30 e 58 quota capitale di euro 9.785,00 e montante ipotecario di euro 19.570,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

Millesimi condominiali: **34,31 e comunque  
meglio specificati  
in allegato**

Ulteriori avvertenze:

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;



- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED].1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED]2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED].2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED].2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

##### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La caldaia risulta smontata e posata a terra e pertanto necessita di montaggio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino dell'impianto. L'importo dei lavori de quo è stato già scomputato dal costo unitario dell'appartamento.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Impianto di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrico, distribuzione gas metano, scarico reflui domestici.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA AGRIGENTO 60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **106,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal subalterno 23, interno 16, ad Ovest affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 8, interno 7, a Sud affaccia su crotile condominiale e confina con altro immobile identificato dal subalterno 29,

interno 22 e con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso. ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 23, interno 16.

L'appartamento è esposto a Nord-Ovest e Sud-Est.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 23, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano 2 interno 23 Scala B, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 KM

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

	media	
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 90,95 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,70 ml. ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, ingresso, ripostiglio disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 bagno. Completano l'immobile n.2 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 8,00 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "B".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

-----

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*citofonico:* sola predisposizione



*condizionamento:* sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media 

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano.

nella media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP Spa, la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

**termico:** autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio conformità: non conforme. Per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale, poichè la caldaia risulta smontata e quindi necessita di montaggio. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano.

al di sotto della media



Delle Strutture:

**fondazioni:** plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media



**solai:** travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media



**strutture verticali:** costruite in calcestruzzo armato

nella media



**travi:** costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	103,62	x	100 %	=	103,62
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	8,25	x	30 %	=	2,48
<b>Totale:</b>	<b>111,87</b>				<b>106,10</b>

ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,90** Mq, identificato con il numero interno 31. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, rendita 40,23 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 18,93 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. All'interno del box è passante una canna fumaria in acciaio inox relativa ai locali interrati del condominio. Vi sono infiltrazioni d'acqua. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: abitazione semi-indipendente

Indirizzo: Via Cicerone, 16

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/06/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Contrada Chiancaro

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/07/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Via Agrigento, 60

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	119,00	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3,70	5,00	6,00	6,00
manutenzione	3,80	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	5,00	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,01	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>

Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	17.095,50	37.795,50	23.395,50
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	-3.510,00	-5.651,10	-6.744,75
manutenzione	-3.240,00	-5.405,40	-6.451,50
dotazione impiantistica	-2.700,00	-4.914,00	-5.865,00
livello di piano	18,00	0,00	19,55
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>101.263,50</b>	<b>103.725,00</b>	<b>102.103,80</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **102.364,10**

Divergenza: 2,37% < **5 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,10	x	860,24	=	<b>91.267,02</b>
Valore superficie accessori:	12,90	x	860,24	=	<b>11.097,08</b>
					<b>102.364,10</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 102.364,10**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 102.364,10**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la

fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

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	106,10	12,90	102.364,10	102.364,10
				<b>102.364,10 €</b>	<b>102.364,10 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>650,00 €</b>

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: **€ 101.714,10**

**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: **€ 15.257,11**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 85.956,98**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 24

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

**A** appartamento a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **129,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terzo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su altro immobile identificato dal subalterno 2, interno 1, ad Ovest affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 8, interno 7 ed inoltre confina con altro immobile identificato dal subalterno 38, interno 31, a Sud confina con altro immobile identificato dal subalterno 38, interno 31 ed affaccia su cortile condominiale, ad Est confina con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso e con altro immobile identificato dal subalterno 32, interno 25.

L'appartamento è esposto a Nord e Sud.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 24, scala A, ha un'altezza interna di 2,73. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 585,66 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano 3 interno 24 Scala A, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** box doppio, sviluppa una superficie commerciale di **12,16** Mq, identificato con il numero interno 19.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 22 mq, rendita 46,58 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 24,64 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box presenta efflorescenze ed ammaloramenti dovuti a risalita capillare; si necessita di manutenzione. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,15 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,16 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 149.833,66
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 126.858,61
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di

repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 31 e 67 quota capitale di euro 92.430,00 e montante ipotecario di euro 184.860,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.31 e 67 quota capitale di euro 11.550,00 e montante ipotecario di euro 23.100,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **38,89 e comunque  
meglio specificati  
in allegato**

Ulteriori avvertenze:

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di

manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;

- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU comunica che l'allaccio AQP della Scala "A" è contrattualizzato unicamente per n. 2 moduli contrattuali a fronte dei n. 16 da prevedersi, ovvero uno per ogni appartamento.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED].2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]



██████████ sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di ██████████ deceduta il ██████████ 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di ██████████ sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di ██████████ deceduto il ██████████ 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di ██████████ deceduta il ██████████ 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di ██████████ sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. ██████████, in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al pianto interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. ██████████, in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui domestici. Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a impianto di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA ETNA 67

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **129,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terzo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si

sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su altro immobile identificato dal subalterno 2, interno 1, ad Ovest affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 8, interno 7 ed inoltre confina con altro immobile identificato dal subalterno 38, interno 31, a Sud confina con altro immobile identificato dal subalterno 38, interno 31 ed affaccia su cortile condominiale, ad Est confina con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso e con altro immobile identificato dal subalterno 32, interno 25.

L'appartamento è esposto a Nord e Sud.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A.

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 24, scala A, ha un'altezza interna di 2,73. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 585,66 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano 3 interno 24 Scala A, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI








ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 108,20 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,73 ml.ed è dotata di ampio ingresso, ampio soggiorno-sala pranzo, n.1 angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, n.3 camere da letto, n.2 bagni. Completano l'immobile n.4 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 21,22 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "A".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.

Una bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo, mentre l'altro, più grande, è dotato di vasca da bagno, lavabo, wc e bidet. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento	al di sotto della media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è	al di sotto della media	

presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*citofonico:* sola predisposizione



*condizionamento:* sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media 

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP Spa, la rete di distribuzione è realizzata in rete

nella media 

interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

*termico*: autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

Delle Strutture:

*fondazioni*: plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai*: travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi*: costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	122,72	x	100 %	=	122,72
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	21,44	x	30 %	=	6,43
<b>Totale:</b>	<b>144,16</b>				<b>129,15</b>

#### ACCESSORI:

**box doppio**, sviluppa una superficie commerciale di **12,16** Mq, identificato con il numero interno 19.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 22 mq, rendita 46,58 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa

parte. La sua superficie netta è di circa 24,64 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box presenta efflorescenze ed ammaloramenti dovuti a risalita capillare; si necessita di manutenzione. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Via Agrigento, 60

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	141,31	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	11,50	5,00	6,00	6,00



manutenzione	4,50	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	7,00	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,05	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	37.179,90	57.879,90	43.479,90
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	17.550,00	13.513,50	16.128,75
manutenzione	-1.350,00	-3.685,50	-4.398,75
dotazione impiantistica	2.700,00	0,00	0,00
livello di piano	90,00	65,52	97,75
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>149.769,90</b>	<b>149.673,42</b>	<b>153.057,65</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **150.833,66**

Divergenza: 2,21% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	129,15	x	1.067,39	=	<b>137.855,29</b>
Valore superficie accessori:	12,16	x	1.067,39	=	<b>12.978,37</b>
					<b>150.833,66</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 150.833,66**

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

**€ 150.833,66**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

### 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	129,15	12,16	150.833,66	150.833,66
				<b>150.833,66 €</b>	<b>150.833,66 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che	-450,00

condurre al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza	
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	-350,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>1.000,00 €</b>

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: **€ 149.833,66**

**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: **€ 22.475,05**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 126.858,61**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 25

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **75,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terzo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su altro immobile identificato dal subalterno 1, interno 0, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 31, interno 24, a Sud confina con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 33, interno 26.

L'appartamento è esposto a Nord.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 25, scala A, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita 292,83 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano 3 interno 25 Scala A, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **posto auto**, sviluppa una superficie commerciale di **6,67** Mq, identificato con il numero interno 14.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il posto auto coperto è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso posto auto fa parte. La sua superficie netta è di circa 15,74 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del posto auto è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,85 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,67 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.490,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.817,19
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente sopresse

in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 32 e 52 quota capitale di euro 55.980,00 e montante ipotecario di euro 111.960,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente sopprese in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.32 e 52 quota capitale di euro 7.000,00 e montante ipotecario di euro 14.000,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **23,01 e comunque**

Ulteriori avvertenze: **meglio specificati in allegato**

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU comunica che l'allaccio AQP della Scala "A" è contrattualizzato unicamente per n. 2 moduli contrattuali a fronte dei n. 16 da prevedersi, ovvero uno per ogni appartamento.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED].1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED]2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED].2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]

██████████ sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di ██████████  
deceduta il ██████████ 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di ██████████  
██████████ sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. ██████████, in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. ██████████, in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**



L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui domestici. Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a impianto di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA ETNA 67

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **75,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terzo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su altro immobile identificato dal subalterno 1, interno 0, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 31, interno 24, a Sud confina con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 33, interno 26.

L'appartamento è esposto a Nord.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 25, scala A, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita 292,83 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano 3 interno 25 Scala A, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media



#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media



superstrada distante 3 Km

nella media



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 60,25 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,71 m. ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, disimpegno, n.1 camera da letto, n.1 bagno. Completano l'immobile n.2 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 12,36 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "A".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili elettrici realizzati in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento	al di sotto della media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.	al di sotto della media	

#### Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e	nella media	
---	-------------	--

difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

*citofonico*: sola predisposizione



*condizionamento*: sola predisposizione senza split e motore



*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media

*fognatura*: sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media

*gas*: sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre

*idrico*: sottotraccia con alimentazione da AQP Spa , la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media

*termico*: autonomo e sottotraccia con radiatori in

mediocre

acciaio conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

Delle Strutture:

*fondazioni:* plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai:* travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali:* costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi:* costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	72,15	x	100 %	=	72,15
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	12,34	x	30 %	=	3,70
<b>Totale:</b>	<b>84,49</b>				<b>75,85</b>

ACCESSORI:

**posto auto**, sviluppa una superficie commerciale di **6,67** Mq, identificato con il numero interno 14.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il posto auto coperto è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso posto auto fa parte. La sua superficie netta è di circa 15,74 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del posto auto è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)  
Valore minimo: 782,00  
Valore massimo: 1.030,00  
Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento  
Agenzia del Territorio (31/08/2020)  
Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	82,52	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	5,90	5,00	6,00	6,00
manutenzione	4,50	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	4,30	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,05	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50

dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-15.732,00	4.968,00	-9.432,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	2.430,00	-245,70	-293,25
manutenzione	-1.350,00	-3.685,50	-4.398,75
dotazione impiantistica	-4.590,00	-6.633,90	-7.917,75
livello di piano	90,00	65,52	97,75
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>74.448,00</b>	<b>76.368,42</b>	<b>75.806,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **75.540,81**

Divergenza: 2,51% < **5 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,85	x	915,42	=	<b>69.436,76</b>
Valore superficie accessori:	6,67	x	915,42	=	<b>6.104,05</b>
					<b>75.540,81</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 75.540,81**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 75.540,81**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria



derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

**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	75,85	6,67	75.540,81	75.540,81
				<b>75.540,81 €</b>	<b>75.540,81 €</b>

**ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:**

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	-400,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>1.050,00 €</b>

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: € 74.490,81**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€ 11.173,62</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 500,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 62.817,19</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 26

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **93,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terzo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su altro immobile identificato dal subalterno 1, interno 0, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 32, interno 25, a Sud confina con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso e con altro immobile identificato dal subalterno 34, interno 27, ad Est affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 3, interno 2

L'appartamento è esposto a Nord-Est.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 26, scala A, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano 3 interno 26 Scala A, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,01** Mq, identificato con il numero interno 22.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 19,27 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box presenta efflorescenze ed ammaloramenti dovuti a risalita capillare; si necessita di manutenzione. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,28 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,01 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.573,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.737,75
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 33 e 54 quota capitale di euro 68.430,00 e montante ipotecario di euro 136.860,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.33 e 54 quota capitale di euro 8.550,00 e montante ipotecario di euro 17.100,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **30,01 e comunque  
meglio specificati  
in allegato**

Ulteriori avvertenze:

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;

- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU comunica che l'allaccio AQP della Scala "A" è contrattualizzato unicamente per n. 2 moduli contrattuali a fronte dei n. 16 da prevedersi, ovvero uno per ogni appartamento.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al

10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED].2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] ■ deceduta il [REDACTED].2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui domestici.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Impianto di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA ETNA 67

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **93,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terzo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su altro immobile identificato dal subalterno 1, interno 0, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 32, interno 25, a Sud confina con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso e con altro immobile identificato dal



subalterno 34, interno 27, ad Est affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 3, interno 2

L'appartamento è esposto a Nord-Est.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 26, scala A, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano 3 interno 26 Scala A, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 77,31 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,72 ml. ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, disimpegno, ripostiglio, n.2 camere da letto, n.1 bagno con antibagno. Completano l'immobile n.2 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 9,58 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "A".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc. L'antibagno è dotato di lavabo. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc

nella media



*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato

nella media



*pareti esterne:* costruite in conci di tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura

nella media



*pavimentazione esterna:* realizzata in gres ceramico

nella media



*pavimentazione interna:* realizzata in gres ceramico e/o porcellanato

nella media



*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno

nella media



*protezioni infissi esterni:* avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento

al di sotto della media



*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura

al di sotto della media



*rivestimento interno:* posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.

al di sotto della media



#### Degli Impianti:

*antenna collettiva:* conformità: non rilevabile.

nella media



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 discrete 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*:. sola predisposizione



*condizionamento*:. sola predisposizione senza split e motore



*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media

*fognatura*: sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media

*idrico*: sottotraccia con alimentazione da AQP Spa , la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media

*gas*: sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni

mediocre

manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

*termico*: autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

Delle Strutture:

*fondazioni*: plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai*: travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi*: costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	90,35	x	100 %	=	90,35
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	9,78	x	30 %	=	2,93
<b>Totale:</b>	<b>100,13</b>				<b>93,28</b>

ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,01** Mq, identificato con il numero interno 22. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 19,27 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box presenta efflorescenze ed ammaloramenti dovuti a risalita capillare; si necessita di manutenzione. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale,

con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	105,29	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	6,10	5,00	6,00	6,00
manutenzione	4,50	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	4,30	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,05	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	4.761,72	25.461,72	11.061,72
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	2.970,00	245,70	293,25
manutenzione	-1.350,00	-3.685,50	-4.398,75
dotazione impiantistica	-4.590,00	-6.633,90	-7.917,75
livello di piano	90,00	65,52	97,75
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>95.481,72</b>	<b>97.353,54</b>	<b>96.886,22</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **96.573,83**  
Divergenza: 1,92% < **5 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,28	x	917,21	=	<b>85.561,06</b>
Valore superficie accessori:	12,01	x	917,21	=	<b>11.012,76</b>
					<b>96.573,83</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 96.573,83**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 96.573,83**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi

occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

#### 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	93,28	12,01	96.573,83	96.573,83
				<b>96.573,83 €</b>	<b>96.573,83 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	-350,00



Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>1.000,00 €</b>

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: **€ 95.573,83**

**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: **€ 14.336,07**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 80.737,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 27

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

**A** appartamento a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **87,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terzo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal subalterno 33, interno 26, e con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 35, interno 28, ed inoltre affaccia su cortile condominiale, a Sud confina con altro immobile identificato dal subalterno 35, interno 28, ad Est affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 4, interno 3.

L'appartamento è esposto a Est ed Ovest.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 27, scala A, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano 3 interno 27 Scala A, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **12,54** Mq, identificato con il numero interno 21.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16

mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo  
n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 16,98 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,22 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,54 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.627,57
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.133,43
Data della valutazione:	28/09/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Il box è nel possesso del Custode Giudiziario ed è in corso la liberazione dagli oggetti presenti.

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai

nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 34 e 69 quota capitale di euro 65.800,00 e montante ipotecario di euro 131.600,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.34 e 69 quota capitale di euro 8.220,00 e montante ipotecario di euro 16.440,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

Millesimi condominiali: **27,70 e comunque  
meglio specificati  
in allegato**

Ulteriori avvertenze:

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;

- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU comunica che l'allaccio AQP della Scala "A" è contrattualizzato unicamente per n. 2 moduli contrattuali a fronte dei n. 16 da prevedersi, ovvero uno per ogni appartamento.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta

dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED] in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED] in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui domestici.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a impianto di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA ETNA 67

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Etna 67, della superficie commerciale di **87,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terzo di un edificio, ubicato in Via Etna, 67, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal

subalterno 33, interno 26, e con vano scala "A" dal quale è possibile l'accesso, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 35, interno 28, ed inoltre affaccia su cortile condominiale, a Sud confina con altro immobile identificato dal subalterno 35, interno 28, ad Est affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 4, interno 3.

L'appartamento è esposto a Est ed Ovest.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 27, scala A, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano 3 interno 27 Scala A, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 



esposizione:	buono	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 74,17 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,72 ml.ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo, n.1 cucina, ingresso, disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 bagno. Completa l'immobile n.1 balcone, per una superficie utile non residenziale di circa 8,08 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "A".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di tufo , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento	al di sotto della media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria	al di sotto della media	

della tinteggiatura.

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*citofonico:* sola predisposizione



*condizionamento:* sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media 

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP Spa, la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di istruttoria per pratica aumento moduli contrattuali AQP.

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta

mediocre 

all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

*termico*: autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

Delle Strutture:

*fondazioni*: plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai*: travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi*: costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	84,72	x	100 %	=	84,72
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	8,33	x	30 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>93,05</b>				<b>87,22</b>

ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,54** Mq, identificato con il numero interno 21.  
Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 16,98 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato

di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	99,76	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	4,50	5,00	6,00	6,00
manutenzione	4,50	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	4,30	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,05	1,00	1,01	1,00

anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00
------------------	------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-220,14	20.479,86	6.079,86
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	-1.350,00	-3.685,50	-4.398,75
manutenzione	-1.350,00	-3.685,50	-4.398,75
dotazione impiantistica	-4.590,00	-6.633,90	-7.917,75
livello di piano	90,00	65,52	97,75
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>86.179,86</b>	<b>88.440,48</b>	<b>87.212,36</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **87.277,57**

Divergenza: 2,56% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,22	x	874,92	=	<b>76.309,27</b>
Valore superficie accessori:	12,54	x	874,92	=	<b>10.968,29</b>
					<b>87.277,57</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 87.277,57**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 87.277,57**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

#### 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	87,22	12,54	87.277,57	87.277,57
				<b>87.277,57 €</b>	<b>87.277,57 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "A" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano	

dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	0,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>650,00 €</b>

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: **€ 86.627,57**

**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: **€ 12.994,14**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.133,43**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 28

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **128,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terzo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su cortile condominiale, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 36, interno 29, e con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso, a Sud affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 5, interno 4, ad Est affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 4, interno 3 e confina con altro immobile identificato dal subalterno 34, interno 27.

L'appartamento è esposto a Sud ad Est e a Nord.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 28, scala B, ha un'altezza interna di 2,73. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 585,66 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano 3 interno 28 Scala B, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **box doppio**, sviluppa una superficie commerciale di **12,38** Mq, identificato con il numero interno 18.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 22

mq, rendita 46,58 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo  
n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 24,61 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,22 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,38 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 148.445,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 125.678,88
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 35 e 66 quota capitale di euro 91.180,00 e montante ipotecario di euro 182.360,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.35 e 66 quota capitale di euro 11.390,00 e montante ipotecario di euro 22.780,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **42,93 e comunque**

Ulteriori avvertenze: **meglio specificati  
in allegato**

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;

- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Si evidenzia come la colonna di scarico degli appartamenti indicati ai sub. 19-27-5 e 35 (ovvero quello in questione) è danneggiata e provoca perdite di reflui al solaio dell'appartamento al piano primo di cui al sub. 19. Lo scrivente pertanto, nello stimare un importo congruo per le indagine videoispettive, la successiva individuazione della perdita e la ancor successiva riparazione della stessa con ripristino a regola d'arte dei rivestimenti interessati, decurta dal valore dell'immobile €750.00 per le spese di cui sopra, importo scaturito dalla suddivisione dell'importo totale stimato per il numero di appartamenti utilizzatori della colonna montante.

Si precisa che l'immobile di cui al presente Lotto pertanto dovrà esser interessato dai lavori di ripristino della colonna montante e solo successivamente potrà essere abitabile e fruibile nella sua totalità.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED].2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED].2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED].2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui civili.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Impianto di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA AGRIGENTO 60

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **128,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terzo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso affaccia a Nord su cortile condominiale, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 36, interno 29, e con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso, a Sud affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 5, interno 4, ad Est affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 4, interno 3 e confina con altro immobile identificato dal subalterno 34, interno 27.

L'appartamento è esposto a Sud ad Est e a Nord.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 28, scala B, ha un'altezza interna di 2,73. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 585,66 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano 3 interno 28 Scala B, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media



### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 107,39 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,73 ml.ed è dotata di ampio ingresso, ampio soggiorno-sala pranzo, n.1 angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, n.3 camere da letto, n.2 bagni. Completano l'immobile n.4 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 20,76 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "B".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.

Una bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo, mentre l'altro, più grande, è dotato di vasca da bagno, lavabo, wc e bidet. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di tufo , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



plastico con tinteggiatura civile per esterni.  
necessita di manutenzione nella tinteggiatura

*rivestimento interno*: posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.

Degli Impianti:

*antenna collettiva*: 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 discrete 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*:. sola predisposizione

*condizionamento*:. sola predisposizione senza split e motore

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

*fognatura*: sottotraccia; rete condominiale 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 discrete 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 da AQP Spa , la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

al di sotto della media



nella media



nella media



nella media



nella media



**gas:** sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

**termico:** autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

Delle Strutture:

**fondazioni:** plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

**solai:** travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

**strutture verticali:** costruite in calcestruzzo armato

nella media 

**travi:** costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	121,85	x	100 %	=	121,85
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	21,23	x	30 %	=	6,37
<b>Totale:</b>	<b>143,08</b>				<b>128,22</b>

ACCESSORI:

**box doppio**, sviluppa una superficie commerciale di **12,38** Mq, identificato con il numero interno 18. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 22 mq, rendita 46,58 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 24,61 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	140,60	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	11,50	5,00	6,00	6,00

manutenzione	4,50	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	7,00	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,05	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	36.541,98	57.241,98	42.841,98
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	17.550,00	13.513,50	16.128,75
manutenzione	-1.350,00	-3.685,50	-4.398,75
dotazione impiantistica	2.700,00	0,00	0,00
livello di piano	90,00	65,52	97,75
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>149.131,98</b>	<b>149.035,50</b>	<b>152.419,73</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **150.195,74**

Divergenza: 2,22% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	128,22	x	1.068,23	=	<b>136.967,61</b>
Valore superficie accessori:	12,38	x	1.068,23	=	<b>13.228,13</b>
					<b>150.195,74</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 150.195,74**

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

**€ 150.195,74**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si applica altresì una decurtazione monetaria per le spese e i lavori inerenti la riparazione della colonna montante, già descritti sopra, importo scaturito dalla suddivisione dell'importo totale stimato per il numero di appartamenti utilizzatori della colonna montante.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

### 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	128,22	12,38	150.195,74	150.195,74
				<b>150.195,74 €</b>	<b>150.195,74 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di	

riparazione della colonna montante di scarico, il tutto come descritto al paragrafo di cui sopra.	-750,00
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	-350,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>1.750,00 €</b>

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: **€ 148.445,74**

**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: **€ 22.266,86**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 125.678,88**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 29

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **76,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terzo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 37, interno 30, a Sud affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 6, interno 5, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 35, interno 28.

L'appartamento è esposto a Sud.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 29, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita 292,83 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano 3 interno 29 Scala B, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **posto auto**, sviluppa una superficie commerciale di **6,88** Mq, identificato con il numero interno 15.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*



DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il posto auto coperto è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso posto auto fa parte. La sua superficie netta è di circa 14,66 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del posto auto è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,19 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,88 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 79.200,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.820,18
Data della valutazione:	28/09/2020

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente sopresse

in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 36 e 53 quota capitale di euro 55.850,00 e montante ipotecario di euro 111.700,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente sopprese in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.36 e 53 quota capitale di euro 6.977,00 e montante ipotecario di euro 13.954,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **26,10 e comunque**

Ulteriori avvertenze: **meglio specificati  
in allegato**

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED].1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED]2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED].2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al

10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313  
e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui civili.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a impianto di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA AGRIGENTO 60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **76,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terzo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso, ad Ovest confina con altro immobile identificato dal subalterno 37, interno 30, a Sud affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 6, interno 5, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 35, interno 28.

L'appartamento è esposto a Sud.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti

a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 29, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita 292,83 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano 3 interno 29 Scala B, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 61,42 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,70 ml.ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, disimpegno, n.1 camera da letto, n.1 bagno. Completano l'immobile n.2 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 10,38 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "B".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.


La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di tufo , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili elettrici realizzati in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento	al di sotto della media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.	al di sotto della media	

#### Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in	nella media	
---	-------------	--

grado di esprimersi.

*citofonico*:. sola predisposizione



*condizionamento*:. sola predisposizione senza split e motore



*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media

*fognatura*: sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media

*idrico*: sottotraccia con alimentazione da AQP Spa , la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media

*gas*: sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre

*termico*: autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri

mediocre



condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

Delle Strutture:

*fondazioni*: plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai*: travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi*: costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	72,99	x	100 %	=	72,99
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	10,68	x	30 %	=	3,20
<b>Totale:</b>	<b>83,67</b>				<b>76,19</b>

ACCESSORI:

**posto auto**, sviluppa una superficie commerciale di **6,88** Mq, identificato con il numero interno 15.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il posto auto coperto è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso posto auto fa parte. La sua superficie netta è di circa 14,66 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del posto auto è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	83,07	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
Esposizione/affacci/taglio/n.bagni	7,50	5,00	6,00	6,00
manutenzione	4,50	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	4,30	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,05	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
Esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-15.237,00	5.463,00	-8.937,00
Esposizione/affacci/taglio/n.bagni	6.750,00	3.685,50	4.398,75
manutenzione	-1.350,00	-3.685,50	-4.398,75
dotazione impiantistica	-4.590,00	-6.633,90	-7.917,75
livello di piano	90,00	65,52	97,75

anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>79.263,00</b>	<b>80.794,62</b>	<b>80.993,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **80.350,21**  
Divergenza: 2,14% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	76,19	x	967,26	=	<b>73.699,33</b>
Valore superficie accessori:	6,88	x	967,26	=	<b>6.650,87</b>
					<b>80.350,21</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 80.350,21**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.350,21**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

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	76,19	6,88	80.350,21	80.350,21
				<b>80.350,21 €</b>	<b>80.350,21 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	-500,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
<b>1.150,00 €</b>	

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: **€ 79.200,21**

**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: **€ 11.880,03**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.820,18**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 30

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **95,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terzo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso e con altro immobile identificato dal subalterno 38, interno 31, ad Ovest affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 7, interno 6, a Sud affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 6, interno 5, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 36, interno 29.

L'appartamento è esposto a Sud ed ad Ovest.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 30, scala B, ha un'altezza interna di 2,74. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano 3 interno 30 Scala B, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **11,91** Mq, identificato con il numero interno 9.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17

mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo  
n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 16,13 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,41 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,91 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.443,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.327,16
Data della valutazione:	28/09/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Il box è nel possesso del Custode Giudiziario ed è in corso la liberazione dagli oggetti presenti.

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai

nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 37 e 47 quota capitale di euro 69.640,00 e montante ipotecario di euro 139.280,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.37 e 47 quota capitale di euro 8.700,00 e montante ipotecario di euro 17.400,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

Millesimi condominiali: **29,21 e comunque  
meglio specificati  
in allegato**

Ulteriori avvertenze:

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;



- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;
- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED] in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al piano interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED] in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui domestici. Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a impianto di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA AGRIGENTO 60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **95,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terzo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso e con altro immobile identificato dal subalterno 38, interno 31, ad Ovest affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 7, interno 6, a Sud affaccia su altro immobile identificato

dal subalterno 6, interno 5, ad Est confina con altro immobile identificato dal subalterno 36, interno 29.

L'appartamento è esposto a Sud ed ad Ovest.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 30, scala B, ha un'altezza interna di 2,74. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano 3 interno 30 Scala B, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)

Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

al di sopra della media 

- - - - -

luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 78,94 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,74 ml.ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo-cucina, ripostiglio, disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 bagno con antibagno. Completano l'immobile n.2 balconi, per una superficie utile non residenziale di circa 9,78 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "B".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di tufo , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento	al di sotto della media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.	al di sotto della media	

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*citofonico:* sola predisposizione



*condizionamento:* sola predisposizione senza split e motore



*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media 

*fognatura:* sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da AQP Spa, la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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

nella media 

visionare esso è in discrete 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*: autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

Delle Strutture:

*fondazioni*: plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*solai*: travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

*travi*: costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	92,32	x	100 %	=	92,32
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	10,29	x	30 %	=	3,09
<b>Totale:</b>	<b>102,61</b>				<b>95,41</b>

ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **11,91** Mq, identificato con il numero interno 9. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 16,13 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si

necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: abitazione semi-indipendente

Indirizzo: Via Cicerone, 16

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/06/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Contrada Chiancaro

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/07/2020

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: Via Agrigento, 60

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %



Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	107,31	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	6,10	5,00	6,00	6,00
manutenzione	4,50	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	4,30	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,05	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	6.581,61	27.281,61	12.881,61
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	2.970,00	245,70	293,25
manutenzione	-1.350,00	-3.685,50	-4.398,75
dotazione impiantistica	-4.590,00	-6.633,90	-7.917,75
livello di piano	90,00	65,52	97,75
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>97.301,61</b>	<b>99.173,43</b>	<b>98.706,11</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **98.393,72**  
Divergenza: 1,89% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,41	x	916,89	=	<b>87.477,36</b>
Valore superficie accessori:	11,91	x	916,89	=	<b>10.916,36</b>
					<b>98.393,72</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 98.393,72**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 98.393,72**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni

presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

#### 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	95,41	11,91	98.393,72	98.393,72
				<b>98.393,72 €</b>	<b>98.393,72 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	-300,00

Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>950,00 €</b>

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: **€ 97.443,72**

**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: **€ 14.616,56**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 82.327,16**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2019

## LOTTO 31

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

**A** **appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **87,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terzo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal subalterno 31, interno 24, ad Ovest affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 7, interno 6, a Sud confina con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso e con altro immobile identificato dal subalterno 37, interno 30, ad Est affaccia su cortile condominiale.

L'appartamento è esposto a Est ed Ovest.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 31, scala B, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano 3 interno 31 Scala B, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,58** Mq, identificato con il numero interno 20.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 17,59 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,09 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,58 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.293,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.849,40
Data della valutazione:	28/09/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Il box è nel possesso del Custode Giudiziario ed è in corso di liberazione dagli oggetti presenti.

## 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 22/11/2011 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 51239/18241 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20299/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Mutuo condizionato concesso con Atto del 22.11.2011 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep. 51239/18241.

Importo ipoteca: €4.800.000.

Importo capitale: €2.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a Iscrizione n.7937/911 del 05.06.2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22.05.2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55228/20804 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub 38 e 68 quota capitale di euro 64.230,00 e montante ipotecario di euro 128.460,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2013 a firma di Notaio De Gregorio ai nn. 54149/20088 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 13524/1372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato concesso con atto del 19/09/2013 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep 54149/20088.

Importo ipoteca: €600.000.

Importo capitale: €300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a alle particelle 2049, 2063, 2050 e 2052, successivamente soppresse in favore di particella 2147.

Annotazione a iscrizione n. 7941/915 del 05/06/2014 derivante da atto di frazionamento in quota del 22/05/2014 notaio Francesco De Gregorio di Mesagne rep.55229/20805 con cui veniva attribuita alla particella 2147 sub.38 e 68 quota capitale di euro 8.025,00 e montante ipotecario di euro 16.050,00

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/10/2019 a Tribunale di Brindisi ai nn. 3294, trascritta il 20/11/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Brindisi ai nn. 20912/16625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare

#### *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**

Millesimi condominiali: **27,33 e comunque  
meglio specificati  
in allegato**

Ulteriori avvertenze:

Le dotazioni condominiali sono le seguenti:

- atri condominiali e vani scala "A" e "B", dotati di illuminazione artificiale e di impianti di ascensore, attualmente non funzionanti; le scale sono prive di ringhiere e corrimano dai piani superiori al primo di ognuna delle due scale;
- n.2 centrali idriche ognuna per ogni scala;
- n.1 vano tecnico senza porta d'ingresso;
- n.1 rampa carrabile di accesso al piano interrato ove sono presenti i box con relative aree di manovra; il cancello automatico all'ingresso della rampa non è funzionante;
- aree di manovra box, dotata di illuminazione artificiale, ma prive di estintori ed idranti;

- area adibita a posti auto esterni scoperti (non asfaltata) e non dotata di alcun cancello all'ingresso;
- cortile interno pavimentato di collegamento tra le due scale;
- lastricato solare direttamente accessibile dai due vani scala.

Lo scrivente CTU evidenzia come la mancanza di parapetti e corrimano nei vani scala dai piani superiore al primo e sino a tutto il pianerottolo di accesso al lastricato solare costituisce rischio per l'incolumità di tutti gli occupanti lo stabile. Pertanto all'importo stimato del Lotto in questione il sottoscritto applica una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, comprese spese tecniche. Soltanto al termine dei suddetti lavori, il Lotto in questione potrà considerarsi abitabile e fruibile a pieno.

Lo scrivente CTU ha inoltrato formale raccomandata (in allegato) all'Amministratore di Condominio al fine di richiedere la documentazione inerente la contabilità (bilanci) del Condominio stesso. Alla data del deposito della presente, il sottoscritto, non avendo ricevuto alcun riscontro, presenta contestualmente alla relazione, nell'apposito allegato, la documentazione, seppur parziale, in cui lo scrivente è entrato ad ogni buon conto in possesso. Alla luce di quanto esposto, si elencano le posizioni debitorie, note al sottoscritto, del Condominio nei confronti dei vari creditori:

- Acquedotto Pugliese Spa: €544,93 per fatture non pagate;
- Itel Gulli Srl: €1.123,60 per fatture non pagate (Ricorso per ingiunzione di pagamento presso il Giudice di Pace di Brindisi, 5744/17, cass.n.426);
- ESA Srl: €2.936,80 per fatture non pagate.

Il Condominio, a sua volta, è creditore nei confronti della Società [REDACTED] di €3.634,44 (ricorso per decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace di Brindisi, 1353/17, 4848/47, 12105/17, cass.n.183)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Stefania Giacalone di Roma ai nn. 10913/6954 di repertorio, registrato il 22/06/2009 a Roma 4 ai nn. 11594/1T, trascritto il 25/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 12021/8200.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita è relativo, tra le altre, alle particelle del Catasto Terreni n. 2049, 2063, 2050, 2052 sulle quali successivamente è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui alla particella 2147

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 59/125, in forza di denuncia di successione ( fino al 10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] 1992 giusta denuncia n. 23 vol 14535 registrata a Roma il 21/12/1992 non trascritta (n.b. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25/06/2009 ai n. 12019/8198; in parte per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED].2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313 e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al



10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED].2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313  
e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33/125, in forza di denuncia di successione ( fino al  
10/06/2009).

In parte per successione di [REDACTED]  
deceduta il [REDACTED].2003 giusta dichiarazione di successione del 11.03.2004 registrata a Roma rep 47/313  
e trascritta il 27.01.2005 ai n. 2040/1453 alla quale era pervenuto per successione di [REDACTED]  
[REDACTED] sopra citata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante al permesso a costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione al P.S. di n.4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

Permesso di costruire **N. 93/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al pianto interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147..

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. [REDACTED], in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1013, l'immobile ricade in zona B2e - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui domestici.

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, anche dalle dichiarazioni di conformità agli atti del Comune, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di distribuzione gas metano manca di parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a impianto di distribuzione gas metano e di riscaldamento.

Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.

BENI IN MESAGNE VIA AGRIGENTO 60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE Via Agrigento 60, della superficie commerciale di **87,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano terzo di un edificio, ubicato in Via Agrigento, 60, in zona periferica, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. Esso confina a Nord con altro immobile identificato dal subalterno 31, interno 24, ad Ovest affaccia su altro immobile identificato dal subalterno 7, interno 6, a Sud confina con vano scala "B" dal quale è possibile l'accesso e con altro immobile identificato dal subalterno 37, interno 30, ad Est affaccia su cortile condominiale.

L'appartamento è esposto a Est ed Ovest.

L'edificio ospitante l'immobile, articolato su quattro piani in elevazione ed un piano interrato, consta di n.32 appartamenti e n. 32 box, suddivisi equamente in due scale (A e B). La scala A ha accesso da Via Etna, 67, la scala B ha accesso da via Agrigento, 60.

L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B .

All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box ed i due locali centrali idrica, oltre che i due vani scala di collegamento con i piani superiori.

Completano l'edificio i lastricati solari, accessibili dai vani scala sopra menzionati, con relativi locali macchine per i due impianti di ascensore (uno per ogni scala).

Attualmente entrambi gli impianti di ascensore ed il cancello automatico della rampa di accesso ai box non sono funzionanti. L'area adibita a posti auto scoperti non è asfaltata e il suo ingresso non è protetto da lacun cancello.

I prospetti dell'edificio mostrano condizioni manutentive sufficienti, mentre al piano interrato sono evidenti e diffusi i fenomeni di risalita capillare; il lastricato solare si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni coprimuro da ripristinare.

Entrambe le scale "A" e "B" mancano di ringhiera e corrimano per i piani superiori al primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 31, scala B, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via da denominare Piano 3 interno 31 Scala B, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

supermercato

al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

superstrada distante 3 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 74,54 mq. di superficie utile residenziale, ha un'altezza interna utile pari a 2,72 ml.ed è dotata di ampio soggiorno-sala pranzo, ingresso, disimpegno, n.1 cucina, n.2 camere da letto, n.1 bagno. Completa l'immobile n.1 balcone, per una superficie utile non residenziale di circa 7,92 mq.

L'accesso all'abitazione è garantito dal portone d'ingresso ubicato nel vano scala "B".

Tutti i vani ricevono luce naturale dai balconi e dalle finestre disposte sul perimetro dell'immobile.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavabo. Non vi è caldaia.

Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa.

La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

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

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestre ad anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio e pvc	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di tufo , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni e tinteggiatura	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres ceramico	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico e/o porcellanato	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili elettrici realizzate in pvc. non è stato possibile testare la funzionalità degli avvolgibili in quanto non vi è allaccio alla rete elettrica nell'appartamento	al di sotto della media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco plastico con tinteggiatura civile per esterni. necessita di manutenzione nella tinteggiatura	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i vani ed accessori esclusi zona cucina e bagno (dove è presente rivestimento in piastrelle) realizzato in intonaco di cemento con tinteggiatura civile per interni. Si necessita di manutenzione ordinaria della tinteggiatura.	al di sotto della media	

#### Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> conformità: non rilevabile.	nella media	
--	-------------	--

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 discrete 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*:. sola predisposizione



*condizionamento*:. sola predisposizione senza split e motore



*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione energia elettrica.

nella media

*fognatura*: sottotraccia; rete condominiale 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media

*gas*: sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Si specifica altresì che la tubazione del gas metano che dal quadro contatori porta all'appartamento è mancante ed interrotta in un punto; pertanto si necessita di lavori per il ripristino della stessa. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre

*idrico*: sottotraccia con alimentazione da AQP Spa , la rete di distribuzione è realizzata in rete interna condominiale con contatori di sottrazione ed autoclavi 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 discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i

nella media

quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

**termico:** autonomo e sottotraccia con radiatori in acciaio conformità: non conforme. Non è presente la caldaia e si necessita di allaccio al fornitore del servizio di distribuzione gas metano. Per quanto è stato possibile visionare esso è in mediocri condizioni manutentive, non efficiente e non funzionale (per le difformità sopra dette), con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

Delle Strutture:

**fondazioni:** plinti su pali di fondazione costruite in calcestruzzo armato

nella media 

**solai:** travetti prefabbricati precompressi, blocchi in laterizio e getto di completamento

nella media 

**strutture verticali:** costruite in calcestruzzo armato

nella media 

**travi:** costruite in calcestruzzo armato

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 lorda residenziale	84,56	x	100 %	=	84,56
Superficie lorda non residenziale coperta (balconi)	8,42	x	30 %	=	2,53
<b>Totale:</b>	<b>92,98</b>				<b>87,09</b>

ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **12,58** Mq, identificato con il numero interno 20. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 2147 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Via Etna Piano S1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/09/2014 protocollo n. BR009648 in atti dal 18/09/2014 variazione di classamento (n.37605.1/2014)  
Coerenze: in allegato rilievo planimetrico

Il box è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 17,59 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante. La struttura del box è a telaio con travi e pilastri in c.a., mentre il solaio è in lastre tralicciate. La pavimentazione è in cemento. Il portellone d'ingresso è in acciaio zincato basculante. Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Si necessita di allaccio al fornitore del servizio elettrico.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: abitazione semi-indipendente  
Indirizzo: Via Cicerone, 16  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Contrada Chiancaro  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.900,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2020  
Fonte di informazione: annuncio immobiliare  
Descrizione: appartamento in condominio  
Indirizzo: Via Agrigento, 60  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 97.750,00 pari a 1.051,08 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/08/2020)

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad appartamenti ed abitazioni di media fascia ed in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni civili in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

Agenzia del Territorio (31/08/2020)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 920,00

Note: Valore a metro quadro riferito ad abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive nelle zone limitrofe a Via Etna e Via Agrigento

#### 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 2019 e dal Borsino Immobiliare per Agosto 2020. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto delle condizioni manutentive dell'immobile, valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di Mesagne per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Consistenza	99,66	100,00	77,00	93,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.181,82	1.236,56
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	4,50	5,00	6,00	6,00
manutenzione	4,50	5,00	6,00	6,00
dotazione impiantistica	4,30	6,00	7,00	7,00
livello di piano	1,05	1,00	1,01	1,00
anno costruzione	6,00	5,00	6,00	6,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI



Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
manutenzione	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
dotazione impiantistica	3 %	2.700,00	2.457,00	2.932,50
livello di piano	2 %	1.800,00	1.638,00	1.955,00
anno costruzione	4 %	3.600,00	3.276,00	3.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.000,00	81.900,00	97.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-304,29	20.395,71	5.995,71
esposizione/affacci/taglio/n.bagni	-1.350,00	-3.685,50	-4.398,75
manutenzione	-1.350,00	-3.685,50	-4.398,75
dotazione impiantistica	-4.590,00	-6.633,90	-7.917,75
livello di piano	90,00	65,52	97,75
anno costruzione	3.600,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>86.095,71</b>	<b>88.356,33</b>	<b>87.128,21</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **87.193,42**  
Divergenza: 2,56% < **5 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,09	x	874,89	=	<b>76.190,86</b>
Valore superficie accessori:	12,58	x	874,89	=	<b>11.002,56</b>
					<b>87.193,42</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 87.193,42**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 87.193,42**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta descritto il criterio di stima adoperato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state applicate una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre che le detrazioni per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, oltre che una decurtazione monetaria per le spese di fornitura e posa

in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza dello stabile, rendendo pertanto l'immobile abitabile e fruibile a lavori terminati. L'importo delle spese per la fornitura e posa in opera di ringhiere e parapetto, comprensivo di spese tecniche, è da considerarsi suddiviso tra tutti gli appartamenti costituenti la scala in questione, in quanto opere da effettuarsi su proprietà comuni ed indivisibili.

Si decurta altresì l'importo necessario per la fornitura e posa in opera delle tubazioni di gas metano mancanti.

Non essendo stati trasmessi i bilanci dall'Amministratore, si stima altresì la decurtazione monetaria derivante dalla situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci privati - perizie di stima eseguite nella professione

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	87,09	12,58	87.193,42	87.193,42
				<b>87.193,42 €</b>	<b>87.193,42 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria per spese di fornitura e posa in opera di parapetto e corrimano in ferro verniciato dal secondo piano e sino a tutta la rampa di scale che conduce al lastricato solare della scala "B" al fine della messa in sicurezza	-450,00
Decurtazione monetaria per le spese inerenti i lavori di fornitura e posa in opera di tubazione per il gas metano dal quadro contatori sino al punto in cui la tubazione è interrotta	-250,00
Decurtazione per importi stimati rinvenienti dalla	

situazione debitoria del Condominio nei confronti di terzi	-200,00
	<b>900,00 €</b>

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: **€ 86.293,42**

**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: **€ 12.944,01**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 72.849,40**

data 28/09/2020

il tecnico incaricato  
Giuseppe BARBARITO