



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

72/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

YODA SPV Srl

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Ivan Antonio Natali

CUSTODE:

Avv. Giuseppe Vecchio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Italo Calella

CF:CLLTLI57H17C741Z

con studio in CISTERNINO (BR) via Stazione n. 3

telefono: 3339943444

email: icscalella@libero.it

PEC: italo.calella@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ORIA Via Russo Francesco 28, della superficie commerciale di **124,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un appartamento ubicato nel centro storico del Comune di Oria formato da un edificio a due piani in via Francesco Russo n.28. Al corpo principale si sommano un locale deposito posto al piano seminterrato ed un locale lavanderia posto al piano terrazza. L'appartamento non può essere raggiunto da mezzi meccanici in quanto sulla strada sono presenti dei gradini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 506 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Russo n.28, piano: T - S1 - 2, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto di compravendita del 07/06/2004 redatto dal [REDACTED] con sede in Manduria (Ta) Repertorio n. 58559

Coerenze: a Nord con la strada denominata via Francesco Russo, a Est con fabbricato particella 493, a sud con fabbricato particella 508 e a Ovest con fabbricato particella 507.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,73 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.272,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.272,00
Data della valutazione:	30/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico la documentazione relativa al procedimento esecutivo n. 72/2023. Dopo aver esaminato la documentazione e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. tramite il portale



dell'Agenzia delle Entrate "Sister" ha reperito tutta la documentazione catastale necessaria a completare la suddetta perizia: visura catastale, planimetria catastale e visure ipotecarie. Il giorno 25 febbraio 2024 tramite PEC ho richiesto al Comune di Oria le copie dei progetti.

Inizio delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU e l'avv. Giuseppe Vecchio in qualità di custode giudiziario comunicavano l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 22.12.2023 alle ore 10.00, all'████████████████████ con raccomandata AR n. 200734246382 spedita il giorno 13.12.2023 al creditore procedente tramite pec. Il giorno del sopralluogo in via Francesco Russo civico 28 era presente solo il custode giudiziario. Dopo accordi telefonici con ██████████ siamo tornati in data 31.01.2024.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/05/2023 a firm ██████████ i nn. 1250 di repertorio, trascritta il 23/06/2023 a Brindisi ai nn. 9887/12082, ██████████
████████████████████ derivante da atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a Appartamento sito in Oria V. via Francesco Russo n. 28 Foglio di mappa 82 particella 506 sub 2.

Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di €294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00



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

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

Ulteriori avvertenze:

Gli allegati parte integrante della perizia sono:

- 1) Verbale redatto sui luoghi;
- 2) Visura dell'immobile;
- 3) Planimetre catastali depositati in Catasto;
- 4) Copia dei titoli edilizi;
- 5) Elaborati grafici dello stato dei luoghi Tav 1;
- 6) Elaborati di conformità edilizia Tav. 2.
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Titolo di proprietà;
- 8) Attestazione di invio perizia, pec al creditore procedente, e al debitore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2004), con atto stipulato il 07/06/2004 a firma di ██████████ ai nn. 58559/12688 di repertorio, registrato il 24/06/2004 a Taranto ai nn. 3066, trascritto il 29/06/2004 a Brindisi ai nn. 10385/7470.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato sito in Oria (Br) via Francesco Russo n. 28 Foglio di mappa 82 particella 506 sub 2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ in forza di atto di compravendita (fino al 07/06/2004), con atto stipulato il 01/04/1965 a firma di ██████████ registrato il 20/04/1965 a Francavilla Fontana ai nn. 578

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività **N. 288**, intestata a ██████████ per lavori di Opere di manutenzione, presentata il 08/01/2004 con il n. 288 di protocollo

Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili **N. 9/70**, intestata a ██████████, per lavori di Progetto di variante di copertura e modifica di prospetto alla casa di abitazione in Oria via Francesco Russo, presentata il 13/07/1970 con il n. 6169 di protocollo, rilasciata il 19/05/1971, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato sito in Oria via Francesco Russo riportato in catasto al foglio 82 particella 506 sub 2.



Sospensione dei lavori **N. ordinanza 19**, rilasciata il 05/06/1971 con il n. 5252 di protocollo.

Il Sindaco, vista la relazione in data odierna [REDACTED] a iniziato i lavori di ristrutturazione del fabbricato ad uso di abitazione, di sua proprietà, sito in questo centro abitato alla via Francesco Russo, predisponendo la costruzione di un solaio di copertura di un vano al piano secondo sovrastante il vano pranzo a piano primo; Rilevato che con detti lavori [REDACTED] non si è uniformata alle norme fissate con la licenza edilizia rilasciata in data 19/05/1971, nella quale peraltro non si contemplava la costruzione del vano di cui sopra, perchè non previsto in progetto.... [REDACTED] di sospendere immediatamente i lavori di ristrutturazione....

Comunicazione del Sindaco **N. 5955**, intestata a [REDACTED] per lavori di progetto di variante di copertura e modifica di prospetto all'immobile urbano sito in via Francesco Russo., rilasciata il 26/06/1971 con il n. 5955 di protocollo.

Facendo seguito alla ordinanza n. 19 del 05/06/1971 ed a chiarimento della stessa, comunico che V.S. può procedere - con riferimento al progetto a firma del geometra [REDACTED] ed approvato in data 19/05/1971 - solo alla esecuzione delle seguenti opere: a) posa in opera di pavimenti; b) costruzione degli intonaci interni; c) pavimentazione delle terrazze con basole di Cursi. Per quanto riguarda la costruzione della muratura d'attico si fa presente a V.S. che l'altezza della stessa non potrà essere superiore a m. 1.15 riferita al piano di estradosso del solaio e, pertanto, si invita V.S. medesima a demolire le parti di muratura eccedenti la predetta altezza di m 1.15. Per quanto riguarda, infine, la modifica del prospetto dell'immobile in questione, nonchè la costruzione della torretta di copertura del vano scala, si precisa che si farà luogo alla relativa autorizzazione allorquando sarà stato espresso parere favorevole da parte della competente Soprintendenza ai Monumenti ed alle Gallerie di Bari.

Comunicazione del Sindaco **N. 5298**, intestata [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e modifica edificio via Francesco Russo, rilasciata il 28/07/1971 con il n. 5298 di protocollo.

Si trascrive di seguito la nota n. 4396 del 17/07/1971 pervenuta a questo Ufficio dalla Soprintendenza ai monumenti e Gallerie della Puglia e riguardante l'oggetto sopra distinto: "Questa Soprintendenza ha preso in esame il progetto di modifica relativo alla costruzione su indicata. Visti gli atti prodotti, la scrivente ritiene che le proposte modifiche costituiscono una sostanziale alterazione della fisionomia architettonica della consistenza volumetrica dell'edificio in questione. Ciò è da riferirsi in particolare alla realizzazione degli antiestetici archi sul prospetto in corrispondenza della scala, nonchè dell'innalzamento delle murature d'attico che evidenziano chiaramente la volontà di realizzare una vera e propria sopraelevazione che tra l'altro costituisce ingombro volumetrico nelle visuali dei luoghi. Per quanto sopra mentre si richiamano in merito le vigenti disposizioni di legge di cui all'art. 17 comma V° della legge 6/8/1976 n. 765, si ritiene che l'intervento in oggetto debba limitarsi esclusivamente ad opere di risanamento interno senza alterazioni di volume e della fisionomia originaria delle fronti esterne dell'edificio.

Sospensione lavori **N. n. 25 ordinanza**, intestata [REDACTED] rilasciata il 06/10/1971 con il n. 9523 di protocollo.

Il Sindaco richiamata la propria ordinanza n. 19 del 05.06.1971 con la quale si comandava [REDACTED], abitante in via Sedile n. 10, di sospendere immediatamente i lavori di ristrutturazione della casa di abitazione di sua proprietà sita in via Francesco Russo, avendo la predetta predisposto la costruzione, non prevista in progetto nè autorizzata con licenza edilizia, di un solaio di copertura di un vano al piano 2° sovrastante il vano pranzo a piano 1°. Richiamata, altresì, la propria nota n. 5955 del 26.06.1971 con la quale si autorizzava [REDACTED] a dare corso soltanto ai lavori di posa di pavimenti, di costruzione degli intonaci interni e di pavimentazione delle terrazze con basole di Cursi, relativi al I° piano, in attesa delle determinazioni da parte della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie di Bari, già interessata con nota n. 5298 del 04.06.1971, ad



esprimere il proprio parere in merito al progetto di che trattasi; Considerato che detta Soprintendenza, con nota n. 4396 del 15.07.1971, faceva conoscere il proprio parere negativo e per quanto riguarda la copertura del vano scala e per quanto concerne le proposte modifiche sul prospetto; ordina alla [REDACTED] sospendere immediatamente i lavori di costruzione interessanti la casa di abitazione di sua proprietà sita in via Francesco Russo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Approvato con Decreto G.R. n° 30268/4/urb. del 29.10.1971 e n. 1071 del 16.07.2002, l'immobile ricade in zona Zona Territoriale omogenea A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si è ritenuto di lasciare inalterato l'agglomerato individuato nel vigente P. di F., avendo avuto cura, in ogni caso, di non alterare la visuale paesaggistica con ampliamenti residenziali delle zone omogenee B e C dislocate lungo le strade che da Francavilla penetra nel centro abitato. Inoltre si è provveduto a redigere una normativa analitica sui possibili interventi edilizi nella zona A. Variante al Programma di Fabbricazione Tav. 3 Sono consentiti interventi di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative nonché la sostituzione edilizia di edifici singoli o di gruppi di edifici fatiscenti, malsani e comunque di scarso valore ambientale nel rispetto del D.M. del 2/4/968 n° 1444

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione di tramezzature interne, realizzazione di un soppalco sul vano ingresso, realizzazione di una vano ed un piccolo bagno al piano terrazza. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione del vano e del bagno realizzati al piano Terrazza. Presentazione di una scia in sanatoria art. 37 del DPR 380/01 per le modifiche delle tramezzature interne

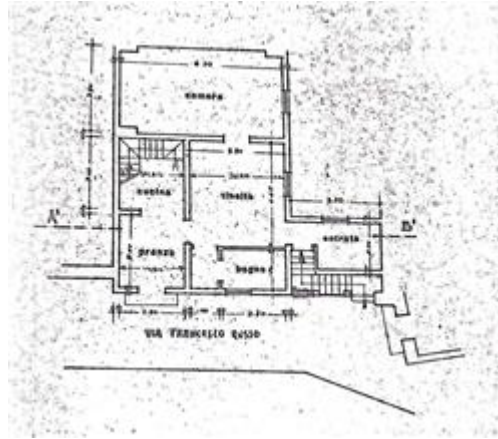
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del vano non autorizzato: €8.000,00
- Scia in Sanatoria da presentare al Comune di Oria onorario tecnico e 2500,00, oblazione € 516.00: €3.016,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione di spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Docfa onorario Tecnico + spese: €1.550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ORIA VIA RUSSO FRANCESCO 28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORIA Via Russo Francesco 28, della superficie commerciale di **124,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un appartamento ubicato nel centro storico del Comune di Oria formato da un edificio a due piani in via Francesco Russo n.28. Al corpo principale si sommano un locale deposito posto al piano seminterrato ed un locale lavanderia posto al piano terrazza. L'appartamento non può essere raggiunto da mezzi meccanici in quanto sulla strada sono presenti dei gradini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 506 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Russo n.28, piano: T - S1 - 2, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto di compravendita del 07/06/2004 redatto dal Notaio Gargano Aldo con sede in Manduria (Ta) Repertorio n. 58559

Coerenze: a Nord con la strada denominata via Francesco Russo, a Est con fabbricato particella 493, a sud con fabbricato particella 508 e a Ovest con fabbricato particella 507.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi, Lecce, Taranto). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Ortofoto



Prospetto Principale

SERVIZI

- biblioteca
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- stadio



COLLEGAMENTI

- autobus
- ferrovia distante 2 km
- aeroporto distante 40 km
- porto distante 40 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si localizza all'interno del centro storico di Oria (BR), alla via Francesco Russo n.28 al primo piano di un edificio storico, l'immobile si sviluppa su tre piani, di cui uno seminterrato e due fuori terra. L'immobile versa in un pessimo stato di manutenzione, non è presente l'arredamento e le finiture non sono complete, i solai e le pareti presentano evidenti segni di degrado e in alcuni punti dell'abitazione sono avvenuti dei piccoli crolli.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso una rampa di scale, posta sulla via Francesco Russo, che apre su di un disimpegno in cui sono presenti varie rampe di scale, che portano a luoghi differenti dell'abitazione. Entrando, immediatamente a destra troviamo una rampa che conduce al piano seminterrato in un locale deposito, una seconda rampa conduce ad un locale soppalco posto al di sopra del locale disimpegno, sviluppando una superficie di 4.28 mq ed un'altezza di 2.10 m; una terza



scala conduce ad un locale che sarebbe dovuto essere il soggiorno. Da quest'ultimo è possibile raggiungere un locale cucine e un secondo disimpegno, su cui si aprono gli accessi alle due camere da letto, un bagno e il vano scale che conduce al piano terrazza. Piano terrazza su cui sono presenti due locali disimpegnati dal vano scale, un locale lavanderia ed un locale bagno.

Le finiture interne, come detto prima, sono presenti ma sono in pessimo stato di manutenzione, le pareti verticali sono rivestite con intonaco bianco in tutti i locali interni, mentre la pavimentazione risultano essere in parte in gres porcellanato e in parte in pietra, i bagni non presentano arredi all'infuori del piatto doccia, le pareti di questi ultimi sono rivestite con mattoni in ceramica sino ad una altezza di 2.20 m. La scala interna che conduce al terrazzo e la sca che conduce al soppalco presentano una struttura in metallo e dei gradini in legno, a differenza della scala che conduce al piano seminterrato, quella di ingresso e quella presente nel disimpegno che conduce al soggiorno sono in muratura con gradini rifiniti in pietra. Esternamente le pareti sono rifinite con intonaco bianco e gli infissi esterni presentano delle cornici in pietra.

Al livello strutturale l'appartamento si presenta con una struttura portante in pietra e solaio misto in latero cemento, il lastrico solare è rifinto con lastre di pietra cursi giuntate con materiale impermeabile, il lastrico versa in pessimo stato di manutenzione, è presenta della vegetazione tra le fughe e sul perimetro che ha molto porbabilemte causato l'infiltrazione di acqua e i relativi problemi legati a questo.

Sono stati predisposti l'impianto termico, l'impianto idrico e l'impianto elettrico, ma i i lavori non sono stati ultimati rendendoli non utilizzabili. Gli infissi esterni sono in PVC così come le persiane, sono in buone condizioni e non presentano segni visibili di degrado, sono invece totalmente assenti gli infissi interni.

In conclusione l'appartamento risulta essere in uno stato avanzato di degrado, le finiture e gli impianti in cattivo stato di mutenzione, con i solai che presentano i segni evidenti dell'infiltrazione d'acqua, umidità visibile e piccoli crolli in parti differenti dell'abitazione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	89,73	x	100 %	=	89,73
Locale deposito al piano interrato	23,02	x	50 %	=	11,51
Lavanderia al piano terrazza	26,19	x	50 %	=	13,10
Terrazza i primi 25	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazza quota eccedente i primi 25	28,96	x	10 %	=	2,90
Totale:	192,90				124,73



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Immobifin

Descrizione: nel centro abitato del Comune di Oria , a pochi passi da piazza Lorch, appartamento indipendente al piano terra da ristrutturare

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Immobifin

Descrizione: nel Centro storico del Comune di Oria, a pochi passi da Piazza Manfredi, appartamento indipendente al piano terra di mq 100

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 550,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Domanda: Comune di Oria zona centrale tipologia Abitazioni di tipo economico destinazione residenziale

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 880,00

Note: Anno 2023 semestre 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale del fabbricato , si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione. Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l' attuale stato di



manutenzione e di conservazione, le finiture e le dotazioni impiantistiche, la consistenza e i dati metrici. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona di merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto soprariportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in € 600,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,73 x 600,00 = **74.838,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.838,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.838,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'immobile è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel: Ricerca on-line delle quotazioni dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al 1 semestre 2023, riguardanti immobili nella stessa zona.

Ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti immobili simili al cespite da stimare per tipo, caratteristiche costruttive e di posizione, più o meno simili a quello de quo. I valori di riferimento sono stati ottenuti dallo scrivente considerando la vetustà, la finitura e lo stato di manutenzione di ogni singolo elemento compositivo dell'immobile. Gli elementi considerati sono dati dalle considerazioni generali dei fabbricati, dalle dotazioni degli stessi (servizi, finiture, infissi e interni, impianti).

Oltre le valutazioni di cui sopra, sono da farsi alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione e la particolare commerciabilità dell'area. Il risultato della elaborazione delle aliquote sono state alla fine confrontate con le quotazioni OMI indicate nelle "Istruzioni allo stimatore" per verificarne la congruità. Le fonti di informazioni consultate sono: Catasto di Brindisi, Ufficio Tecnico di Oria, Agenzie Immobiliari e studi tecnici di Oria, Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Oria, agenzie: Oria, osservatori del mercato immobiliare Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI

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	124,73	0,00	74.838,00	74.838,00
				74.838,00 €	74.838,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.566,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.272,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.272,00**

data 30/04/2024

il tecnico incaricato
Italo Calella

