

TRIBUNALE DI BRINDISI

Sezione Procedure Concorsuali

R.G. n.5/2023 Liquidazione Giudiziale

Il curatore, dott.ssa Simona Piliago, rende noto che procederà alla vendita a trattativa privata in conformità al programma di liquidazione modificato ed approvato in data 22.01.2025 dal Giudice Delegato, degli immobili di seguito indicati e meglio descritti nella perizia di stima dell'Ing. Flora Cozzoli, del 09.09.2024:

Lotto n. 1 - appartamento sito in CELLINO SAN MARCO (BR) via Guglielmo Marconi 90/92 (ex79), della superficie commerciale di 79,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (derivante da Atto di successione del 26/6/2013). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna variabile da ml 5,20 a ml 2,64.

Identificazione catastale: foglio 25 particella 142 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi, 79 (ora 90/92) , piano Terra.

Lotto n.1 prezzo a base d'asta € 5.611,61

Lotto n. 2 - box singolo sito in CELLINO SAN MARCO (BR) via Alcide De Gasperi 70, della superficie commerciale di 10,30 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (derivante da Atto di successione del 26/6/2013). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,37 ml.

Identificazione catastale: foglio 25 particella 412 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: via Alcide De Gasperi 72, piano Terra

Lotto n. 2 prezzo a base d'asta € 5.281,61

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, SVOLGIMENTO DELL'ASTA ANALOGICA E ATTIVITA' SUCCESSIVE ALLA VENDITA

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa al curatore, unitamente al deposito cauzionale del 10% del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al valore di stima, entro il 07.03.2025. In caso di pluralità di offerte, verrà indetta asta analogica innanzi il G.D. in data 11.03.2025, con onere per il curatore di darne comunicazione agli offerenti, mediante missiva inviata all'indirizzo pec fornito dagli stessi.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono allegare all'offerta, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale per le persone fisiche;
2. Assegno circolare non trasferibile attestante il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto
3. la richiesta di agevolazioni fiscali;
4. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
5. per le persone giuridiche andrà allegato nella busta il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
6. se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
10. Sull'offerta deve essere apposta una marca da bollo da € 16,00

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, oltre ad IVA come per legge, se dovuta, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento, e comunque una somma non inferiore ad **€ 1.500,00, entro ed improrogabilmente 120 giorni dall'aggiudicazione**, (termine perentorio – Cass., n. 11171 del 29/5/15) mediante bonifico bancario sui conti correnti intestati alla procedura (conto vendita e conto spese), utilizzando i codici IBAN che saranno comunicati dal curatore all'esito della aggiudicazione, ovvero mediante due assegni circolari non trasferibili intestati al “Liquidazione Giudiziale n. 05/2023 – **curatore dott.ssa Simona Piliago**” (l'uno relativo al prezzo residuo, oltre ad IVA come per

legge, se dovuta; l'altro relativo al 18% delle spese di trasferimento). L'eventuale eccedenza dell'importo versato a titolo di spese verrà restituita dal curatore.

- Ai fini del computo del termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il pagamento del prezzo residuo e delle spese si applica la sospensione feriale dei termini processuali dal 1/08 al 31/08 (Cass., n. 12004/12). Il prezzo residuo, con decreto separato pronunciato dal G.D, potrà essere versato ratealmente, anche nelle vendite per persona da nominare, nel termine non superiore a dodici mesi *ex art.569 terzo comma c.p.c.*, qualora venga richiesto nell'offerta e ricorrano giustificati motivi.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso l'Ufficio della Cancelleria Procedure Concorsuali del Tribunale di Brindisi o rivolgendosi al **Curatore, dott.ssa Simona Piliego**, con Studio in Brindisi (Br), Via P. Togliatti n. 78, – Tel. 347.2738337 - Email: simonapiliego@libero.it - Pec: simona.piliego@pec.it

Brindisi, 23 gennaio 2025

IL CURATORE

(dott.ssa Simona Piliego)



Firmato digitalmente da:

PILIEGO SIMONA

Firmato il 23/01/2025 15:48

Seriale Certificato: 1737555

Valido dal 13/09/2022 al 13/09/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

PU LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

5/2023

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dr. Giliberti Francesco

CURATORE:

D.ssa Simona Piliego

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Flora Cozzoli

CF: CZZFLR60C62B180Q

con studio in BRINDISI (BR) via Dittatore Silla 9

telefono: 0831520130

fax: 0857930043

email: floracozzoli@gmail.com

PEC: cozzoli.flora@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - PU LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 5/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CELLINO SAN MARCO via Guglielmo Marconi 90/92 (ex79), della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (██████████). Il fabbricato ispezionato e rilevato in fase di sopralluoghi del 27/06/2024 e 11/7/2024, è una costruzione che versa in pessime condizioni, disabitata nonché abbandonata da anni dopo la morte della mamma del debitore avvenuta nel 01/01/2013. Il fabbricato esistente, insiste sulla particella 142, ed è costituito dal fabbricato realizzato ante il 1942 e dal suo ampliamento, che come si vedrà è stato realizzato in assenza di autorizzazioni. Praticamente sul lotto di terreno avente forma pressoché rettangolare, ma molto allungata, sono stati realizzati prima del 1942, quattro locali di cui i primi tre, aventi copertura a volta e altezza utile variabile: dai circa ml 5,20 della stanza principale d'ingresso, ai ml 4,00 e 3,80 dei due locali confinanti e infine a ml 3,50 dell'ultimo e l'ultimo retrostante avente però copertura piana. Questi quattro locali costruiti in tempi diversi, (vedi tipologia costruttiva) ma che occupano una superficie lorda di mq 79,00, sono i locali presenti nella vecchia planimetria catastale e quindi da considerare ai fini edilizi, regolare. Successivamente al 1942 e negli anni in cui il fabbricato è stato abitato dalla famiglia originaria del sig. ██████████, sono sopraggiunte nuove esigenze famigliari, e pertanto sono stati costruiti altri tre locali questa volta a copertura piana. La superficie lorda di questo ampliamento è di mq 36,50 con camera, bagno e cucina che sono provvisti di finestre e porta di accesso sul lembo (corridoio) di terra limitrofo ad essi. Sempre sullo stesso lotto, a seguire all'ultimo locale (cucina), è disposto sul muro di confine un manufatto di mq 10,30 definito su due lati da pareti in vetro e ferro, privo di copertura, che a sua volta è seguito da una piccola costruzione in muratura di mq 8,56 ma avente copertura in lamiera.

Praticamente la sequenza data dai locali sul lotto richiama nella sua forma quella di un binocolo, confinante su un lato con la p.lla 141, e dall'altro è contornato da una striscia di terreno che ha sulla parte estrema una costruzione, di circa mq 19,00 che altro non è che un ampliamento di un fabbricato di proprietà di ██████████ che è il figlio del ██████████, che insiste però sulla confinante particella 412.

Tutta la costruzione è fatiscente con problemi di infiltrazione nelle volte nei primi tre locali, e i solai nei locali rimanenti, hanno ampie aree scoperte dei ferri di armatura, corrosi con calcinacci a terra. Inoltre ci sono anche problemi di umidità di risalita: l'assenza di manutenzione nel tempo, ha ridotto il fabbricato pressoché quasi a un rudere. Anche il terreno esterno è abbandonato, con alte vegetazioni spontanee che sono spuntate dalla pavimentazione esterna. Sicuramente la forma del lotto nonché l'esposizione, non aiutano a rendere appetibile l'immobile nel mercato immobiliare locale. Ci sono però delle caratteristiche positive legate alla sua ubicazione che è ubicata su un'ampia strada, importante dal punto di vista cittadino, visto l'esistenza su di essa della scuola primaria e del palazzetto dello sport e del campo sportivo. Inoltre via Marconi conduce alla centralissima piazza

A.Moro posta indirezione est della strada.

Quindi i collegamenti viari sono adeguati e la zona appare ben collegata al centro del paese e al comune limitrofo di Sandonaci. Sufficientemente servita da mezzi pubblici di trasporto che la collegano con alcuni comuni della provincia e con il comune di Brindisi , il cui bus ha una fermata in via Martiri delle Ardeative che è una via prossima alla via Guglielmo Marconi.

La zona è dotata di servizi primari necessari alla residenza con ampi spazi comuni adibiti a verde e parcheggi disponibili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di variabile da ml. 5,20 a ml 2,64. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 142 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi, 79 (ora 90,92) , piano: Terra, intestato a [REDACTED] nato a Cellino S.Marco il [REDACTED] e di [REDACTED] nato a Cellino S.Marco il [REDACTED], derivante da Atto di successione del [REDACTED] di [REDACTED] madre del debitore

Coerenze: Il fabbricato confina a nord con via Guglielmo Marconi, a ovest con [REDACTED], a est con [REDACTED] e a sud con proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.025,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.611,61
Data della valutazione:	09/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il fabbricato versa in uno stato di abbandono e in condizioni critiche

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 **legale** attiva, stipulata il 03/11/2022 a firma di pubblico uifficiale agenzia delle entrate ai nn. 3010/2422 rep di repertorio, iscritta il 03/11/2022 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 21602/2561, a favore di [REDACTED] Entrate-Riscossione Roma, contro [REDACTED] a Cellino S.Marco il [REDACTED], derivante da 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo [REDACTED]

Importo ipoteca: 980585,96.

Importo capitale: 490292,98.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Abitazione a [REDACTED] S.Marco censito al fg 25 p.lla 142 e 1/2 garage a Cellino S.Marco fg 25 p.lla 412/6

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/02/2020 a firma di Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate ai nn. 2307/2420 rep di repertorio, iscritta il 20/02/2020 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 2683/299, a favore di Agenzia delle Entrate -Riscossione Roma, contro [REDACTED] nato a Cellino S.Marco il [REDACTED], derivante da 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 51127,30.

Importo capitale: 25563,60.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Abitazione a Cellino S.Marco censito al fg 25 p.lla 142 e 1/2 garage a Cellino S.Marco fg 25 p.lla 412/6

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 30/04/2024 a firma di Pubblico Ufficiale agenzia delle entrate ai nn. 3622/2424 rep di repertorio, iscritta il 03/11/2022 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 21602/2561, a favore di Agenzia delle Entrate -Riscossione Roma, contro [REDACTED] nato a Cellino S.Marco il 15/7/1954, derivante da 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 186006,28.

Importo capitale: 93003,14.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Abitazione a Cellino S.Marco censito al fg 25 p.lla 142 e 1/2 garage a Cellino S.Marco fg 25 p.lla 412/6 , abitazione in villino a Cellino S.Marco fg 31 p.lla 532/1, e garage a Cellino S.Marco fg 31 p.lla 532/2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, registrata il 10/10/2023 a tribunale di Brindisi ai nn. 35/2023 rep, trascritta il 24/01/2024 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 1392/1202, a favore di Massa dei creditori del fallimento [REDACTED] di [REDACTED], contro [REDACTED] nato a Cellino S.Marco il 2/5/1949, derivante da Atto Giudiziale Sentenza apertura liquidazione giudiziale.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Abitazione a Cellino S.Marco censito al fg 25 p.lla 142 e 1/2 garage a Cellino S.Marco fg 25 p.lla 412/6 ,

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 50/100, in forza di proprietario (dal 01/01/2013), registrato il 26/06/2013 a Ufficio del Registro Brindisi ai nn. BR0080392.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione a Cellino S.Marco censito al fg 25 p.lla 142 e garage a Cellino S.Marco fg 25 p.lla 412/6

██████████ per la quota di 50/100, in forza di proprietario (dal 01/01/2013), registrato il 26/06/2013 a Ufficio DEL Registro Brindisi ai nn. BR0080392.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione a Cellino S.Marco censito al fg 25 p.lla 142 e garage a Cellino S.Marco fg 25 p.lla 412/6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Perrone Consolata per la quota di 100/100, in forza di proprietaria (fino al 01/01/2013).

Il titolo è riferito solamente a 1/2 Abitazione a Cellino S.Marco censito al fg 25 p.lla 142 e 1/2 garage a Cellino S.Marco fg 25 p.lla 412/6 .

La sig.ra ██████████ nata a Cellino S.Marco il ██████████ deceduta a Cellino S.Marco il ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione adottato, in forza di delibera Parere favorevole condizionato n.644 del 21/11/1974, l'immobile ricade in zona B0 art.3 Titolo 3° : Residenziale o parzialmente edificata. Norme tecniche di attuazione ed indici: If 4,5 mc/mq , rapporto di copertura lotto max 60% , distanza dai confini Hx0,5 , distanza dai confini 5 m, garage 5 mq per ogni 100 mc di costruzione. Il titolo è riferito solamente al Lotto di terreno

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA' ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato realizzato un ampliamento del fabbricato esistente prima del 1942 , consistente in 3 locali che sviluppano una superficie di mq 55,41 dall'altezza utile variabile oltre a un vano privo di copertura e definito su due lati da una parete in vetro e acciaio . Inoltre è stata realizzata nel tratto terminale del lotto, confinante con il lotto censito al fg 25 p.la 412 di proprietà del [REDACTED], un ampliamento(cucina) dell'abitazione di quest'ultimo . Detta cucina di mq 19,24 è stata costruita in assenza di alcuna autorizzazione , a differenza dell'abitazione del figlio che è stata realizzata a seguito del rilascio del permesso a costruire n.16 del 22/5/07. Le difformità riguardano: il volumi dell'ampliamento in assenza di autorizzazione, la copertura del lotto del costruito che è maggiore del 60% della superficie del lotto. Per le condizioni in cui versa il fabbricato e gli oneri necessari per il recupero non di tutti i volumi da regolarizzare, è più economico , conveniente, demolire i volumi abusivi (normativa di riferimento: L.380/01 e succ.mod.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per la demolizione volumi dell'ampliamento nonché pratica com.le SCIA per la demolizione: € 6.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: //

Questa situazione è riferita solamente a volumi dell'ampliamento rispetto al fabbricato del 1942



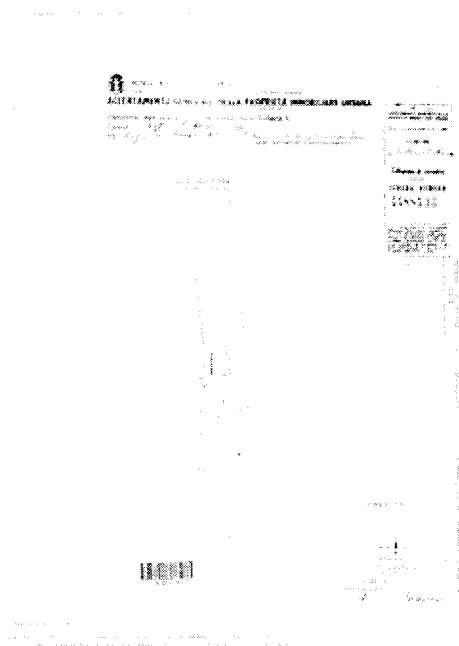
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria depositata all'Agenzia del Territorio è quella del 1942. (normativa di riferimento: D.L. 8/4/48)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a ampliamento



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L.37/08)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

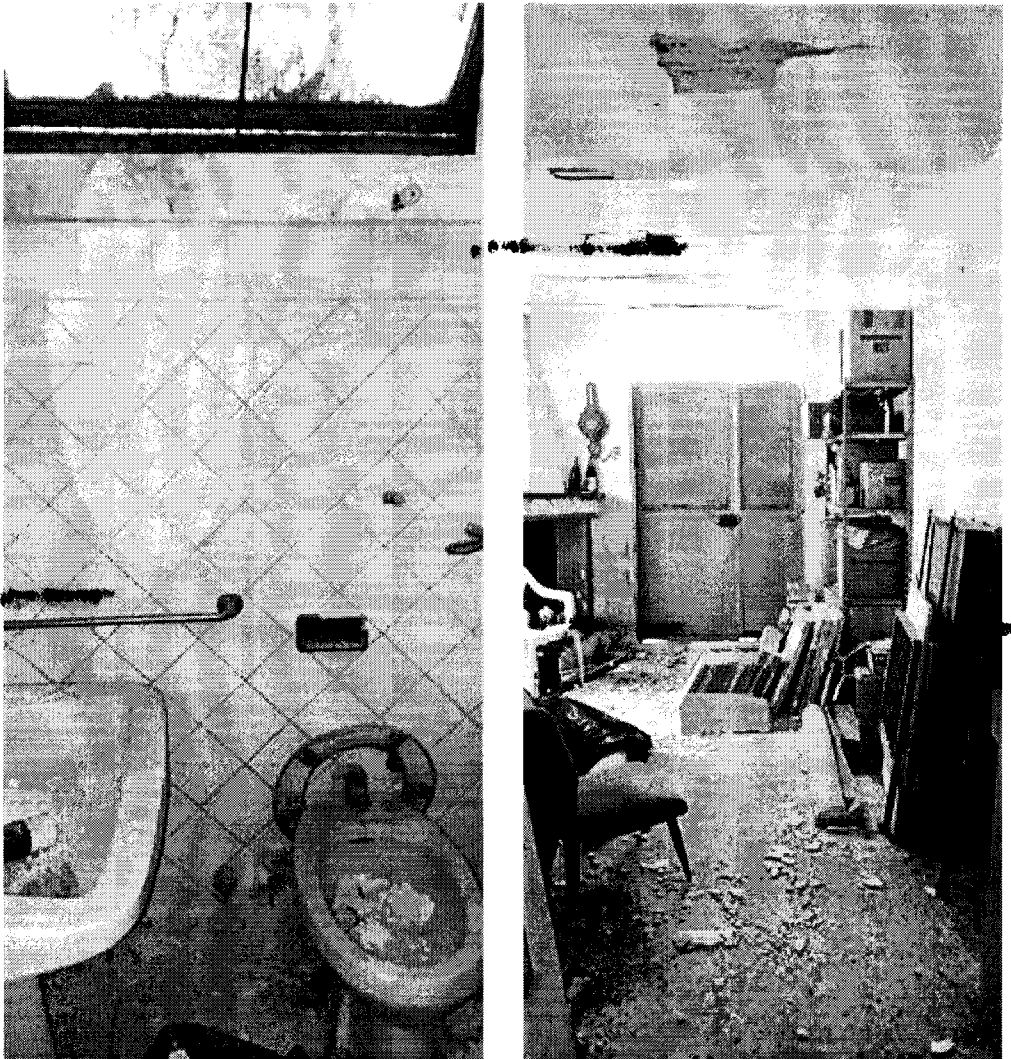
Costi di regolarizzazione:

- rifacimento impianti

Tempi necessari per la regolarizzazione: I tempi sono quelli di realizzo ex novo

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico, idrici-fognanti.

Gli impianti dovrebbero essere rifatti, il cui onere è stato considerato nel deprezzamento attribuito al valore di stima unitario del fabbricato



BENI IN CELLINO SAN MARCO VIA GUGLIELMO MARCONI 90/92 (EX79)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CELLINO SAN MARCO via Guglielmo Marconi 90/92 (ex79), della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (██████████)

Il fabbricato ispezionato e rilevato in fase di sopralluoghi del 27/06/2024 e 11/7/2024, ~~è~~ una costruzione che versa in pessime condizioni, disabitata nonché abbandonata da anni dopo la morte della mamma ~~del~~ debitore avvenuta nel 01/01/2013. Il fabbricato esistente, insiste sulla particella 142, ed è costituito dal fabbricato realizzato ante il 1942 e dal suo ampliamento, che come si vedrà è stato realizzato in ~~assenza~~ di autorizzazioni. ~~Praticamente~~ sul lotto di terreno avente

forma pressoché rettangolare , ma molto allungata, sono stati realizzati prima del 1942, quattro locali di cui i primi tre aventi copertura a volta e altezza utile variabile : dai circa ml 5,20 della stanza principale /d'ingresso , ai ml 4,00 e 3,80 dei due locali confinanti e infine a ml 3,50 dell'ultimo e l'ultimo retrostante avente però copertura piana. Questi quattro locali costruiti in tempi diversi, (vedi tipologia costruttiva) ma che occupano una superficie lorda di mq 79,00, sono i locali presenti nella vecchia planimetria catastale e quindi da considerare ai fini edilizi, regolare. Successivamente al 1942 e negli anni in cui il fabbricato è stato abitato dalla famiglia originaria del sig. [REDACTED], sono sopraggiunte nuove esigenze famigliari, e pertanto sono stati costruiti altri tre locali questa volta a copertura piana . La superficie lorda di questo ampliamento è di mq 36,50 con camera, bagno e cucina che sono provvisti di finestre e porta di accesso sul lembo (corridoio) di terra limitrofo ad essi . Sempre sullo stesso lotto , a seguire all'ultimo locale (cucina), è disposto sul muro di confine un manufatto di mq 10,30 definito su due lati da pareti in vetro e ferro , privo di copertura, che a sua volta è seguito da una piccola costruzione in muratura di mq 8,56 ma avente copertura in lamiera.

Praticamente la sequenza data dai locali sul lotto richiama nella sua forma quella di un binocolo, confinante su un lato con la p.lla 141, e dall'altro è contornato da una striscia di terreno che ha sulla parte estrema una costruzione, di circa mq 19,00 che altro non è che un ampliamento di un fabbricato di proprietà di [REDACTED] che è il figlio del [REDACTED] che insiste però sulla confinante particella 412.

Tutta la costruzione è fatiscente con problemi di infiltrazione nelle volte nei primi tre locali, e i solai nei locali rimanenti, hanno ampie aree scoperte dei ferri di armatura, corrosi con calcinacci a terra. Inoltre ci sono anche problemi di umidità di risalita: l'assenza di manutenzione nel tempo, ha ridotto il fabbricato pressoché quasi a un rudere. Anche il terreno esterno è abbandonato, con alte vegetazioni spontanee che sono spuntate dalla pavimentazione esterna. Sicuramente la forma del lotto nonché l'esposizione, non aiutano a rendere appetibile l'immobile nel mercato immobiliare locale. Ci sono però delle caratteristiche positive legate alla sua ubicazione che è ubicata su un'ampia strada , importante dal punto di vista cittadino, visto l'esistenza su di essa della scuola primaria e del palazzetto dello sport e del campo sportivo. Inoltre via Marconi conduce alla centralissima piazza A.Moro posta indizione est della strada.

Quindi i collegamenti viari sono adeguati e la zona appare ben collegata al centro del paese e al comune limitrofo di Sandonaci. Sufficientemente servita da mezzi pubblici di trasporto che la collegano con alcuni comuni della provincia e con il comune di Brindisi , il cui bus ha una fermata in via Martiri delle Ardeative che è una via prossima alla via Guglielmo Marconi.

La zona è dotata di servizi primari necessari alla residenza con ampi spazi comuni adibiti a verde e parcheggi disponibili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di variabile da ml. 5,20 a ml 2,64. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 142 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi, 79 (ora 90,92) , piano: Terra, intestato a Simone Modesto nato a Cellino S.Marco il 2/5/1949 e di [REDACTED] nato a Cellino S.Marco il [REDACTED] derivante da Atto di successione del [REDACTED] di [REDACTED] del debitore

Coerenze: Il fabbricato confina a nord con via Guglielmo Marconi, a ovest con [REDACTED], a est con [REDACTED] e a sud con proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale. le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono S.Pietro Vernotico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante Bus che collega il paese con al di sopra della media ☆☆☆☆
Sandonaci e Brindisi

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆
esposizione:	scarso	☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆
panoramicità:	scarso	☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	☆☆
stato di manutenzione generale:	pessimo	☆☆
servizi:	pessimo	☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è vetusto , privo di impianto termico, le mura sono ammalorate così come le volte e i solai che andrebbero quest'ultimi sostituiti. E' evidente che la classe energetica attribuibile sarebbe la "Z" se tale classe fosse contemplata dalle norme, ma sicuramente è attribuibili l'ultima classe energetica che è la "G".

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> porta finestra a anta a libro realizzati in legno	pessimo	☆☆
<i>infissi interni:</i> porta a anta realizzati in legno massello	pessimo	☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni tufo con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	pessimo	☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cemento	pessimo	☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattonelle in pasta di cemento e marmette	pessimo	☆☆
<i>portone di ingresso:</i> a due ante realizzato in anticorodal	molto scarso	☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiana a 4 sportelli sull'infisso posto su via Marconi realizzate in anticorodal finitura tipo legno	molto scarso	☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica. Il bagno è stato rifatto negli anni '80	scarso	☆☆☆

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220/400 V conformità: non a norma	pessimo						
<i>fognatura:</i> in ghisa la reti di smaltimento è realizzata in rete cittadina con recapito in da via Marconi conformità: non conforme	molto scarso						
<i>idrico:</i> acciaio zincato con alimentazione in acquedotto cittadino , la rete di distribuzione è realizzata in AQP conformità: Rete da rifare , non conforme alle norme							

Delle Strutture:

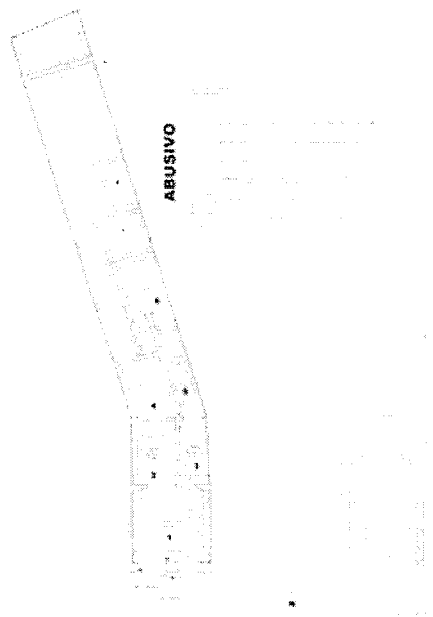
<i>copertura:</i> Gli ambienti sono in parte coperti con volta a stella e in parte con solai piani	pessimo						
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura portante	molto scarso						
<i>travi:</i> costruite in cemento armato dei cordoli	pessimo						

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
Abitazione	79,00	x	100 %	=	79,00
Totale:	79,00				79,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Abitazione del tipo popolare

Indirizzo: zone limitrofe a via G.Marconi

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 500,00 pari a 500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 30 %

Prezzo: 350,00 pari a 350,00 Euro/mq

Valore Ctu: 350,00 pari a: 350,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo di stima applicato è quello rilevabile dalle pubblicazioni OMI, questo perchè le condizioni in cui versa l'immobile non consente di trovare proposte di vendita di immobili simili e pertanto il riferimento è quello ufficiale dell'Agenzia del Territorio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	79,00	x	500,00	=	39.500,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per condizioni in cui versa il fabbricato	-11.850,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 27.650,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 13.825,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il fabbricato stimato è quello assentito e riferito ante il 1942, pertanto le condizioni di degrado e di vetustà sono state considerate rispetto al prezzo unitario di superficie applicato nel mercato immobiliare di Cellino S.Marco che non solo è stagnante, anzi sono molti gli immobili sfitti o disabitati e pertanto non c'è una sensibile richiesta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Cellino S.Marco, osservatori del mercato immobiliare 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	79,00	0,00	27.650,00	13.825,00
				27.650,00 €	13.825,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.025,00**

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: **€. 1.413,39**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.611,61**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - PU LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 5/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CELLINO SAN MARCO via Alcide De Gasperi 70, della superficie commerciale di 10,30 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ()

Trattasi di un ampio locale garage comunicante con l'abitazione di () del debitore. L'immobile è frutto di lavori di ristrutturazione di un fabbricato esistente che è stato completamente ricostruito con nuove pareti e solai. Ha pianta pressoché rettangolare caratterizzato nel vano di accesso, da una bascula di ottima qualità, così come lo è il pavimento in ceramica e la porta comunicante con l'area porticata dell'abitazione del (). Anche l'altezza utile di ml 3,37, consente anche l'inserimento nella parte finale del locale di un comodo ammezzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,37 ml. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 412 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: via Alcide De Gasperi 72, piano: terra, intestato a () nato a Cellino S.Marco (BR) il () e a () nato a Cellino S.Marco (BR) il (), derivante da Atto di successione di () del ()

Coerenze: A ovest con via Alcide De Gasperi, a est e a nord con proprietà di () e a sud con proprietà ()

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.695,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.281,61
Data della valutazione:	09/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/01/2009 00:00:00 stabilita attraverso nessun titolo.
Il garage è stato costruito sul lotto che originariamente apparteneva alla nonna sig.ra [REDACTED] e ai figli di quest'ultima [REDACTED] e [REDACTED] rispettivamente [REDACTED]. Nel passaggio di proprietà del fondo, il garage è rimasto di proprietà dei [REDACTED]. Ovviamente il garage è funzionale all'abitazione e quindi viene esclusivamente utilizzato dal [REDACTED].

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 **legale** attiva, stipulata il 03/11/2022 a firma di pubblico ufficiale agenzia delle entrate ai nn. 3010/2422 rep di repertorio, iscritta il 03/11/2022 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 21602/2561, a favore di Agenzia delle Entrate -Riscossione Roma, contro [REDACTED] nato a Cellino S.Marco il [REDACTED] derivante da 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 980585,96.

Importo capitale: 490292,98.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Abitazione a Cellino S.Marco censito al fg 25 p.lla 142 e 1/2 garage a Cellino S.Marco fg 25 p.lla 412/6

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/02/2020 a firma di Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate ai nn. 2307/2420 rep di repertorio, iscritta il 20/02/2020 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 2683/299, a favore di Agenzia delle Entrate -Riscossione Roma, contro [REDACTED] nato a Cellino S.Marco il [REDACTED] derivante da 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 51127,30.

Importo capitale: 25563,60.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Abitazione a Cellino S.Marco censito al fg 25 p.lla 142 e 1/2 garage a Cellino S.Marco fg 25 p.lla 412/6

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 30/04/2024 a firma di Pubblico Ufficiale agenzia delle entrate ai nn. 3622/2424 rep di repertorio, iscritta il 03/11/2022 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 21602/2561, a favore di Agenzia delle Entrate -Riscossione Roma, contro [REDACTED] nato a Cellino S.Marco il [REDACTED] derivante da 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 186006,28.

Importo capitale: 93003,14.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Abitazione a Cellino S.Marco censito al fg 25 p.lla 142 e 1/2

garage a Cellino S.Marco fg 25 p.lla 412/6, abitazione in vilino a Cellino S.Marco fg 31 p.lla 532/1, e garage a Cellino S.Marco fg 31 p.lla 532/2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, registrata il 10/10/2023 a tribunale di Brindisi ai nn. 35/2023 rep, trascritta il 24/01/2024 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 1392/1202, a favore di Massa dei creditori del fallimento [redacted] di [redacted] contro [redacted] nato a Cellino S.Marco [redacted] derivante da Atto Giudiziale Sentenza apertura liquidazione giudiziale.

La formalità è riferita solamente a 1/2 Abitazione a Cellino S.Marco censito al fg 25 p.lla 142 e 1/2 garage a Cellino S.Marco fg 25 p.lla 412/6 ,

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 50/100, in forza di proprietario (dal 01/01/2013), registrato il 26/06/2013 a Ufficio del Registro Brindisi ai nn. BR0080392.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione a Cellino S.Marco censito al fg 25 p.lla 142 e garage a Cellino S.Marco fg 25 p.lla 412/6

[redacted] per la quota di 50/100, in forza di proprietario (dal 01/01/2013), registrato il 26/06/2013 a Ufficio DEL Registro Brindisi ai nn. BR0080392.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione a Cellino S.Marco censito al fg 25 p.lla 142 e garage a Cellino S.Marco fg 25 p.lla 412/6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 100/100, in forza di proprietaria (fino al [redacted])

Il titolo è riferito solamente a 1/2 Abitazione a Cellino S.Marco censito al fg 25 p.lla 142 e 1/2 garage a Cellino S.Marco fg 25 p.lla 412/6 .

La [redacted] nata a Cellino S.Marco il [redacted] deceduta a Cellino S.Marco il [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso a costruire N. 16, intestata a [REDACTED] e [REDACTED], per lavori di ristrutturazione con opere interne ed esterne con demolizione e ricostruzione di solai, rilasciata il 24/05/2007 con il n. 16 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Immobile esistente e insistente sulla p.lla 412 da cui sono derivati l'abitazione del [REDACTED] e il garage funzionale al fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione adottato, in forza di delibera Parere favorevole condizionato n.644 del 21/11/1974, l'immobile ricade in zona B0 art.3 Titolo 3° : Residenziale o parzialmente edificata. Norme tecniche di attuazione ed indici: If 4,5 mc/mq , rapporto di copertura lotto max 60% , distanza dai confini Hx0,5 , distanza dai confini 5 m, garage 5 mq per ogni 100 mc di costruzione. Il titolo è riferito solamente al Intero lotto p.lla 412

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

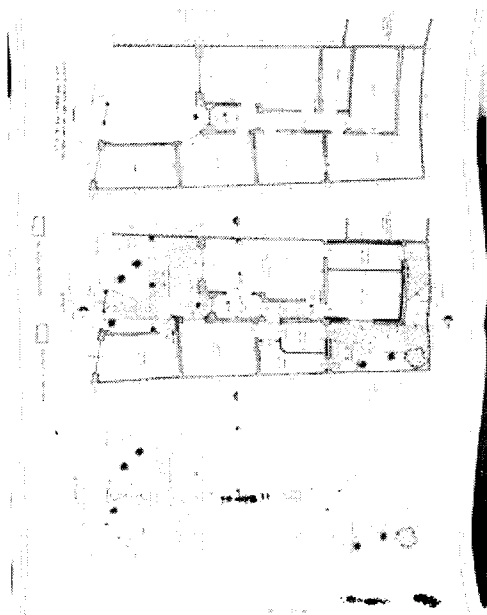
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a garage



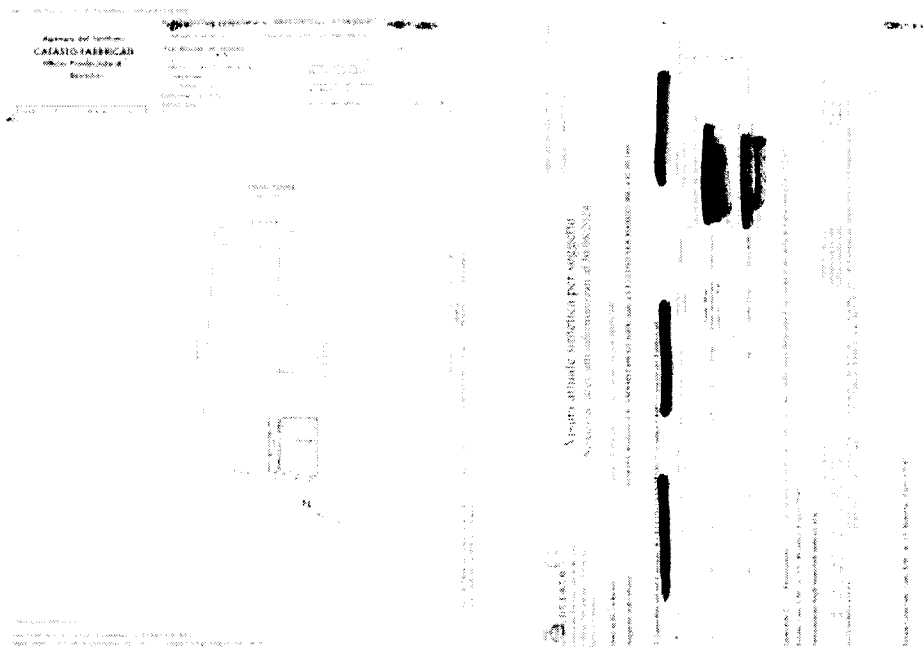
COMUNE DI CELLINO SAN MARCO Provincia di Brescia	
OGGETTO: Progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente sito in via S. 119 Complesso di proprietà degli eredi [REDACTED]	
PROGETTISTA Ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. [REDACTED] PROGETTO Ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. [REDACTED] VERIFICA Ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. [REDACTED]	STAMPATO Doc. [REDACTED] n. [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	
STAMPATO - LINGUAGGIO POLITE - GIORNI - PRODOTTO	

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L.vo del 8/4/1948)

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a garage



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

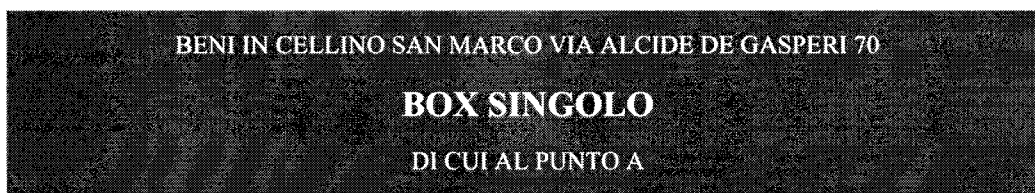
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.d F. del 1971)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a garage

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



box singolo a CELLINO SAN MARCO via Alcide De Gasperi 70, della superficie commerciale di **10,30** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (██████████)

- Trattasi di un ampio locale garage comunicante con l'abitazione di ██████████, ██████████ il debitore. L'immobile è frutto di lavori di ristrutturazione di un fabbricato esistente che è stato completamente ricostruito con nuove pareti e solai. Ha pianta pressoché rettangolare caratterizzato nel vano di accesso, da una bascula di ottima qualità, così come lo è il pavimento in ceramica e la porta comunicante con l'area porticata dell'abitazione del ██████████. Anche l'altezza utile di ml 3,37, consente anche l'inserimento nella parte finale del locale di un comodo ammezzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,37

ml. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 412 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: via Alcide De Gasperi 72, piano: terra, intestato a [REDACTED] e nato a Cellino S. Marco (BR) il [REDACTED] e a [REDACTED] e nato a Cellino S. Marco (BR) il [REDACTED], derivante da Atto di successione di [REDACTED] del [REDACTED]
Coerenze: A ovest con via Alcide De Gasperi, a est e a nord con proprietà di [REDACTED] [REDACTED], e a sud con proprietà M. [REDACTED]

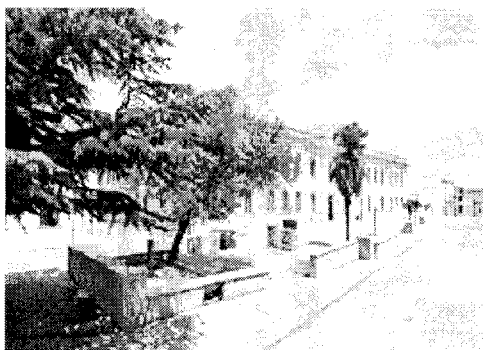
L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008 ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono S. Pietro Vernotico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

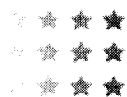
secondaria.



SERVIZI

campo da calcio
scuola elementare
palazzetto dello sport

nella media
buono
al di sopra della media



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m

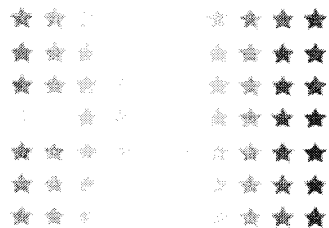
al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

eccellente
eccellente
eccellente
buono
eccellente
eccellente
eccellente



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è privo di certificazione energetica

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Basculante realizzati in acciaio
infissi interni: porta a un'anta di collegamento con l'area porticata dell'abitazione realizzati in porta tamburata
pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di laterizio, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

eccellente
eccellente
eccellente
eccellente
eccellente



Degli Impianti:

elettrico: cavo in rame in tubature sottotraccia, la tensione è di 220/400V conformità: A norma

eccellente



L.37/2008

Delle Strutture:

copertura: solaio piano costruita in travetti in clsp
e pignate in laterizio

eccellente



fondazioni: trave rovescia costruite in cls armato

eccellente



strutture verticali: costruite in Blocchi di laterizio

eccellente



travi: costruite in cls armato

eccellente

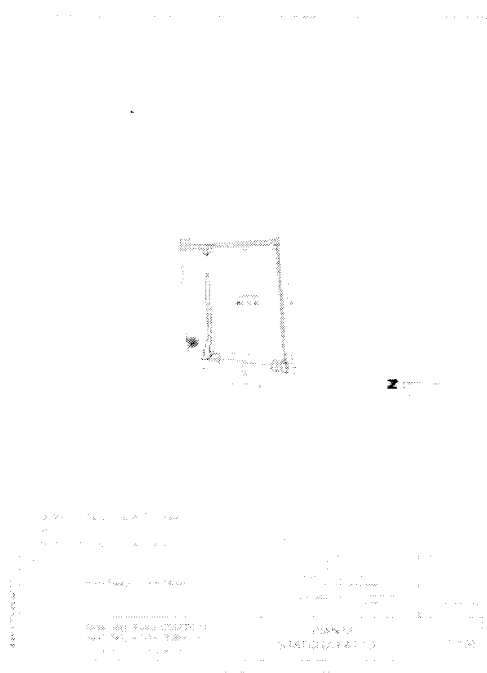
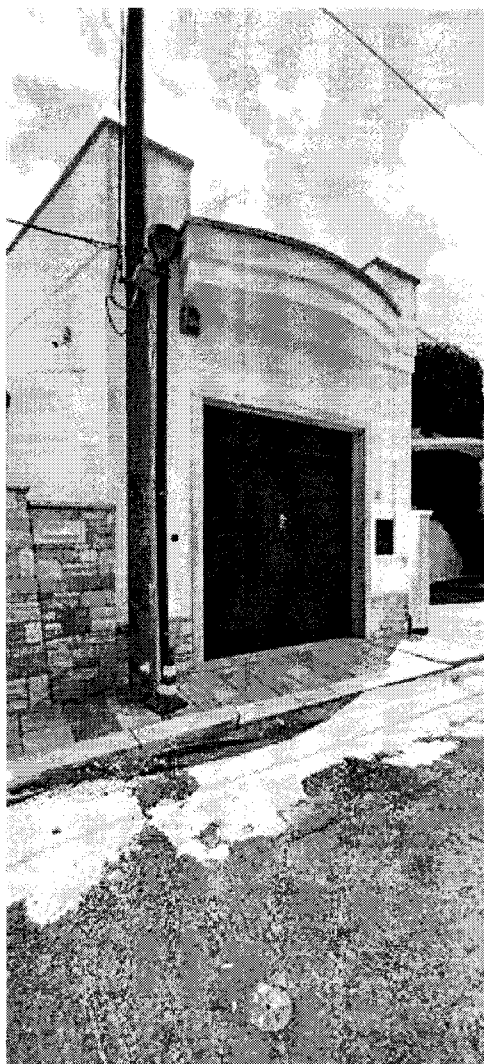


CONSISTENZA:

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
Garage	18,80	x	50 %	=	9,40
Area esterna di pertinenza del garage	4,50	x	20 %	=	0,90
Totale:	23,30				10,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Descrizione: Locale garage di nuova costruzione

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie lorda dell'immobile è stata parametrizzata al 50% perchè trattasi di una superficie non residenziale. Poiché nei offerte di immobili sul mercato sono assenti la vendita di garage, ritenendo che esso possa essere appetibile visto l'ubicazione su strada cittadina agevole per le operazioni di manovra, il prezzo applicato di stima è quello di costruzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,30 x 1.300,00 = **13.390,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.390,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.695,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il prezzo di stima considerato è quello di costruzione, visto che nel mercato dell'OMI e immobiliare non sono indicati prezzi riferiti a garage

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Cellino S.Marco, agenzie: varie, osservatori del mercato immobiliare 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	box singolo	10,30	0,00	13.390,00	6.695,00
				13.390,00 €	6.695,00 €

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: **€. 6.695,00**

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 giudiziarla:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.413,39
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.281,61

data 09/09/2024

il tecnico incaricato
Flora Cozzoli