



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

122/2020



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan Natati

CUSTODE:

Avv. Angela Apruzzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Maria Giovanna Molfetta

CF:MLFMGV77R65F152A

con studio in MESAGNE (BR) VIA PORDENONE N.38

telefono: 0831771394

email: giovanna.molfetta@libero.it

PEC: mariagiovanna.molfetta@archiworldpec.it

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

3

Villa signorile, in LATIANO alla Via Colonnello Vincenzo Montanaro 82, della superficie commerciale di **333,85** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Si tratta del solo piano terra di una antica villa signorile in stile liberty di complessivi due piani fuori terra (si specifica che l'unità immobiliare posta al piano primo non è oggetto della presente procedura), il cui accesso, dalla Via Colonnello Vincenzo Montanaro, avviene per mezzo di due cancelli in ferro carrabili e percorrendo un cortile completamente recintato in parte pavimentato e in parte in parte a giardino con aiuole e piantumazione varia; quest'ultimo si rileva in comune con altre unità immobiliari di cui due oggetto della medesima procedura (Lotto 1 e Lotto 2).

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 197 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 12,5 vani, rendita 1.129,75 Euro, indirizzo catastale Via Montanaro Colonnello Vincenzo n. 82, piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Consolidamento di usufrutto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	333,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 298.915,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 253.777,75
Data della valutazione:	03/01/2022

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, derivante da Atto Giudiziario, del 22/09/2020 a firma del Pubblico Ufficiale Tribunale di Brindisi ai nn. 743 di repertorio e trascritto il 20/11/2020 a Brindisi ai nn. 13917/18140 a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

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:

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1, in forza di Consolidamento di Usufrutto di 11/07/2017 ad oggi). *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di Donazione stipulato il 01/05/1962 a firma del Notaio Pierantoni e trascritto il 03/05/1962 ai nn. 21042 (dal 01/05/1962 fino al 21/10/1994). *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 *** DA *** DATO OSCURATO *** e 1/4 *** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di Donazione stipulato il 27/12/2018 ai nn. 16318 (dal 21/10/1994 fino al 09/10/2007).

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/4 *** DATO OSCURATO *** , 2/4 *** DATO OSCURATO *** (Usufrutto) e *** DATO OSCURATO *** (Nuda Proprietà) e 1/4 *** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di Donazione stipulato il 09/10/2007 a firma del Notaio Braccio ai nn. 17441/6321 di repertorio e trascritto il 30/10/2007 ai nn. 15729/23787 (dal 09/10/2007 fino al 19/10/2010).

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 *** DATO OSCURATO *** (Usufrutto) e 1/2 *** DATO OSCURATO *** (Nuda Proprietà e Proprietà), in forza di Decreto di Trasferimento del 19/10/2010 a firma del Tribunale di Brindisi ai nn. 223 di repertorio e trascritto il 23/11/2010 a Brindisi ai nn. 5421 (dal 19/10/2010 fino al 11/07/2007) *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile, al piano terra, risulta realizzato in un periodo antecedente al 1942 (Vedi presentazione planimetria catastale del 30.05.1940 - allegato 5). Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latiano si è rilevato, infatti, la sola autorizzazione del 13.05.1954 per il progetto di ampliamento in sopraelevazione della villa esistente di proprietà del *** DATO OSCURATO *** (Allegato 6). Il tutto a dimostrazione dell'epoca di costruzione dell'immobile oggetto della presente procedura.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di Provvedimento Regionale n. 16922/13 del 06.07.1970. L'immobile ricade in Zona Urbanizzata: Edilizia esistente di ristrutturazione e completamento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di modifiche interne e di prospetto e differente realizzazione della scala di accesso alla cantinetta posta al piano interrato che non risulta rappresentata graficamente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di un progetto in sanatoria per "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese amministrative stimate per il progetto di "accertamento di conformità" (fatti salvi migliori conteggi da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Latiano in sede di istruttoria alla presentazione del progetto in sanatoria): €1.500,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne e di prospetto della villa e del deposito e mancata rappresentazione della cantinetta posta al piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di procedura Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese stimate per diritti Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Brindisi per Docfa: € 50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LATIANO VIA COLONNELLO VINCENZO MONTANARO 82

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO 3

Villa signorile, in LATIANO alla Via Colonnello Vincenzo Montanaro 82, della superficie commerciale di **333,85** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Si tratta del solo piano terra di una antica villa signorile in stile liberty di complessivi due piani fuori terra (si specifica che l'unità immobiliare posta al piano primo non è oggetto della presente procedura), il cui accesso, dalla Via Colonnello Vincenzo Montanaro, avviene per mezzo di due cancelli in ferro carrabili e percorrendo un cortile completamente recintato in parte pavimentato e in parte in parte a giardino con aiuole e piantumazione varia; quest'ultimo si rileva in comune con altre unità immobiliari di cui due oggetto della medesima procedura (Lotto 1 e Lotto 2).

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 197 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 12,5 vani, rendita 1.129,75 Euro, indirizzo catastale Via Montanaro Colonnello Vincenzo n. 82, piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Consolidamento di usufrutto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale ed in un'area mista residenziale/commerciale come le zone limitrofe. Il traffico nella zona è locale con parcheggi adeguati. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	ottimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, al piano terra, presenta un ingresso principale con veranda caratterizzata da colonne ed elementi decorativi in stile liberty e consta di diversi vani ed accessori con una cantinetta al piano interrato, con volta in tufo del tipo "a botte", ed un piccolo deposito indipendente e quindi esterno alla villa al quale vi si accede dal cortile in comune.

La villa, nel suo complesso, risulta realizzata in muratura portante con volte piane in tufo con putrelle e solai piani gettati in opera e divisori in tufo. Gli ambienti presentano pavimentazioni e rivestimenti in cementine decorate e ceramica, di diverso formato, infissi interni ed esterni in legno e superfici in parte rivestite con carta da parati ed in parte intonacate e tinteggiate. Gli impianti si rilevano in fase di manutenzione e trasformazione; la villa, in fase di sopralluogo, è risultata, infatti, oggetto di lavori edili.

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	305,45	x	100 %	=	305,45
Veranda	24,00	x	30 %	=	7,20
Deposito	21,20	x	100 %	=	21,20

Totale:	350,65	333,85
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sebbene il bene presenti l'accesso da uno spazio comune (Vedi Allegato 3) e abbia il piano primo costruito, in quanto facente parte di una villa costituita da due piani fuori terra (si specifica che l'unità immobiliare al piano primo non è oggetto della presente procedura), si possono formulare degli apprezzamenti tali da poter determinare un valore di stima appropriato quali l'ubicazione, la storicità costruttiva, le caratteristiche architettoniche e la composizione distributiva e strutturale. Il bene, pertanto, viene stimato con criterio sintetico attribuendogli il più probabile valore di mercato ed il valore di riferimento tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **300.465,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 300.465,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 300.465,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sebbene il bene presenti l'accesso da uno spazio comune (Vedi Allegato 3) e abbia il piano primo costruito in quanto facente parte di una villa costituita da due piani fuori terra (si specifica che l'unità immobiliare al piano primo non è oggetto della presente procedura) si possono formulare degli apprezzamenti tali da poter determinare un valore di stima appropriato quali l'ubicazione, la storicità costruttiva, le caratteristiche architettoniche in stile liberty e la composizione distributiva e strutturale. Il bene, pertanto, viene stimato con criterio sintetico attribuendogli il più probabile valore di mercato ed il valore di riferimento tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio tecnico di Latiano, osservatori del mercato immobiliare Brindisi

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
3	villa singola	333,85	0,00	300.465,00	300.465,00
				300.465,00 €	300.465,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 298.915,00**

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: **€ 44.837,25**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 300,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 253.777,75**

data 03/01/2022

il tecnico incaricato
Arch. Maria Giovanna Molfetta