



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 190/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Paola Liaci

CUSTODE:  
Avv. Antonella Panna

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2020

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

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 190/2019

# LOTTO 1

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

**1**

**Laboratorio artigianale**, in Ostuni alla Contrada Santa Caterina snc, della superficie commerciale di **37,00** mq, per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il locale artigianale, utilizzato come officina elettromeccanica, è posto al piano terra, con un'altezza utile interna di 4,10 mt, e fa parte di una palazzina condominiale costituita da quattro piani fuori terra. Vi sia accede dalla Contrada Santa Caterina percorrendo un piazzale in cemento dotato di recinzione in muratura con un ingresso carrabile ed uno pedonale.

Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 1566 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 8, consistenza 37 mq, rendita 141,46 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Caterina, piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 15/06/2006, Nota Presentata con Modello Unico in atti dal 26/06/2006, Repertorio n. 30324, Rogante Del Genio Felice, Comune di Ostuni, Registrazione Compravendita (n. 9527.1/2006).

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>37,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 20.350,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 17.097,50</b>
Data della valutazione:	<b>29/05/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con contratto di affitto stipulato il 01/03/2007 e con scadenza il 28/02/2013; registrato il 26/03/2007 a Brindisi al n. 868 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con un canone annuo di locazione pari ad euro 3.600,00.

## 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:

atto unilaterale d'obbligo edilizio, trascritto il 24/12/2003 ai nn. 15543/19744 a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

costituzione vincolo di destinazione, trascritto il 24/12/2003 ai nn. 15544/19745, a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con il quale si è vincolato a parcheggio ai sensi della legge 122/89, le seguenti aree scoperte: area scoperta, di circa metri quadrati 387,00, posta al piano terra, ricadente nella p.lla 831 del foglio 149; area scoperta, di circa metri quadrati 11,00, posta al piano terra, ricadente nella p.lla 842 del foglio 149; area scoperta, di circa metri quadrati 101,00, posta al piano terra, ricadente nella p.lla 847 del foglio 149.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

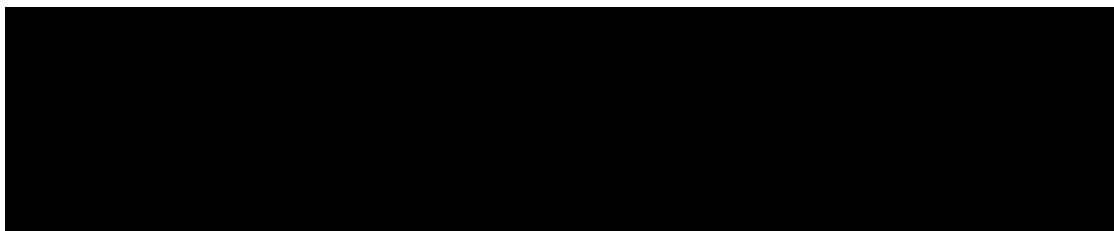
4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

verbale di pignoramento immobili, per atto del Tribunale di Brindisi in data 20 settembre 2019 rep. 2834, trascritto a Brindisi il 04/10/2019 ai nn. 14031/17746, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto di piena proprietà in ragione di 1/2 ( un mezzo).

4.2.3. Altre trascrizioni:

nella Relazione Legale ex art. 567 CPC viene riportato altresì che "**Ai fini della continuità delle**



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:

Non è stato possibile reperire informazioni riguardanti gli oneri condominiali. A tal proposito, si precisa, che nella determinazione del valore commerciale dell'immobile, il perito applica una riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi anche in funzione di tutti gli oneri riguardanti le spese condominiali (15%).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di Compravendita (dal 15/06/2006), con atto stipulato il 15/06/2006 a firma di Notaio Felice del Genio ai nn. 30324/5510 di repertorio, trascritto il 22/06/2006 a Brindisi ai nn. 9527/13707. Il titolo è riferito al Foglio 149 particella 1566 subalterno 5.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 01/01/1999 fino al 13/06/2000), \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* titolare del Foglio 149 particella 831. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , (dal 01/01/1999 fino al 06/12/2006), titolare del Foglio 149 particella 842.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , (dal 01/01/1999 fino al 01/10/2002), titolare del Foglio 149 particella 847. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 5/15, e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/15, in forza di dichiarazione di successione trascritta a Brindisi il 10 gennaio 2001 al n. part. 342 (dal 13/06/2000 fino al 01/10/2002) per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Il titolo è riferito al Foglio 149 particella 831.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 5/15, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 2/15, in forza di Atto di Compravendita (dal 18/04/2001 fino al 01/10/2002), con atto stipulato il 18/04/2001 a firma del Notaio Paolo De Laurentiis ai nn. 57730 di repertorio, trascritto il 14/05/2001 a Brindisi ai nn. 5992. Il titolo è riferito al Foglio 149 particella 847.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 01/10/2002 fino al 04/07/2005), con atto stipulato il 01/10/2002 a firma del Notaio Del Genio Felice ai nn. 8373 di repertorio, trascritto il 03/10/2002 a Brindisi ai nn. 13002. Il titolo è riferito al Foglio 149 particella 831 e particella 847. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 06/12/2002 fino al 04/07/2005), con atto stipulato il 06/12/2002 a firma del Notaio Del Genio Felice ai nn. 9717 di repertorio, trascritto il 19/12/2002 a Brindisi ai nn. 16623. Il titolo è riferito al Foglio 149 particella 842. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 04/07/2005 fino al 11/06/2006), con denuncia presentata al catasto terreni tipo Mappale del 4 luglio 2005 con prot. n. BR0077685, trasferisce le particelle 842, 831 e 847 del foglio 149 agli enti urbani con la costituzione della nuova particella 1566.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 11/06/2006 fino al 15/06/2006) con denuncia di costituzione del 11 gennaio 2006 con prot. n. BR0003053, dichiara il subalterno 5 della particella 1566 del foglio 149. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **154/2003**, intestato al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un capannone artigianale in agro di Ostuni alla Contrada Santa Caterina, giusto istanza presentata il 25/06/2003 con il n. 9404 di protocollo, e rilasciato il 08/04/2004 con il n. 9404 di protocollo.

Denuncia di Inizio Attività N. **484/2005**, intestata al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la variante al Permesso di Costruire N. 154/2003, presentata il 03/10/2005 con il n. 21326 di protocollo, con successivo rilascio del Certificato di Agibilità in data 07/03/2006.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. 11.2250 del 18/5/1995 pubblicata sul B.U.R.P. n. 78 del 17/7/1995 e per estratto sulla G.U. della R.I. n. 179 del 21/7/1995; successivamente in forza di delibera D.C.C. n. 5 del 26/03/2013 si adotta la variante al PRG recante come oggetto "Adozione variante al PRG per adeguamento al PUTT/P ai sensi dell'art. 5.06 delle NT del PUUT/P e dell'art. 16 della L.R. n. 56/80". L'immobile ricade in zona D2 industriale. Norme tecniche di attuazione ed indici del PRG: art. 11.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OSTUNI CONTRADA SANTA CATERINA

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO 1

**Laboratorio artigianale**, in Ostuni alla Contrada Santa Caterina snc, della superficie commerciale di **37,00** mq, per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il locale artigianale, utilizzato come officina elettromeccanica, è posto al piano terra, con un'altezza utile interna di 4,10 mt, e fa parte di una palazzina condominiale costituita da quattro piani fuori terra. Vi sia accede dalla Contrada Santa Caterina percorrendo un piazzale in cemento dotato di recinzione in muratura con un ingresso carrabile ed uno pedonale.








Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 1566 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 8, consistenza 37 mq, rendita 141,46 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Caterina, piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 15/06/2006, Nota Presentata con Modello Unico in atti dal 26/06/2006, Repertorio n. 30324, Rogante Del Genio Felice, Comune di Ostuni, Registrazione Compravendita (n. 9527.1/2006).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale ed i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella 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'immobile risulta realizzato con pilastratura in c.a. e solai in laterocemento, oltre alla muratura di tamponamento e tramezzature in conci di tufo e/o laterizio. Al locale vi si accede per mezzo di un infisso e saracinesca in ferro e risulta costituito da un unico vano con un piccolo accessorio destinato a w.c. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti ad intonaco e tinteggiati e la pavimentazione è del tipo in ceramica.

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
Locale Artigianale	37,00	x	100 %	=	37,00
<b>Totale:</b>	<b>37,00</b>				<b>37,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene viene stimato tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.350,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il bene viene stimato tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Brindisi, 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
1	laboratorio artigianale	37,00	0,00	40.700,00	20.350,00
				<b>40.700,00 €</b>	<b>20.350,00 €</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: **€ 20.350,00**

**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: **€ 3.052,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 200,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 17.097,50**

data 29/05/2020

il tecnico incaricato  
Arch. Maria Giovanna Molfetta