

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2017

## LOTTO 3

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

**A** box singolo a BRINDISI Via Cappuccini 66, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box inserito in un complesso residenziale sito nel centro abitato di Brindisi, alla via Cappuccini, 66. Dislocato a piano seminterrato, l'accesso principale avviene mediante il piano terra, in cui vi è un'area di rispetto che collega alla rampa che porta al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 195 particella 183 sub. 170 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 74,89 Euro, indirizzo catastale: Via Cappuccini, n. 66, piano: S-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011  
Coerenze: Il lotto in questione confina a nord con il sub 171 della p.lla 183; a est con il sub 173 della p.lla 183; a sud con il sub 169 della p.lla 183;

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>29,00 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>€ 10.150,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/12/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/11/2016 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 1906/2016 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: €80.000,00.

Importo capitale: €54.441,43.

Registro generale n. 1085 Registro particolare n. 104 Presentazione n. 3 del 25/01/2017

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/05/2007 a firma di E. Tr. Esazione Tributi S.p.A. ai nn. 3633/24 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da A norma art. 77 Dpr 29/09/1973 Num. 602.

Importo ipoteca: €33.690,36.

Importo capitale: €16.845,18.

Registro generale n. 11394 Registro particolare n. 2387 Presentazione n. 101 del 22/05/2007

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 11/03/2010 a firma di Equitalia Etr S.p.A. ai nn. 1416/24 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da A norma art. 77 Dpr 29/09/1973 Num. 602.

Importo ipoteca: €81.482,72.

Importo capitale: €40.741,36.

Registro generale n. 5341 Registro particolare n. 1113 Presentazione n. 85 del 24/03/2010

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/05/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brindisi ai nn. 1529/2017 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

Registro generale n. 7699 Registro particolare n. 6062 Presentazione n. 1 del 24/05/2017

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2006), con atto stipulato il 28/12/2006 a firma di Notaio Cafaro Bruno Romano

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2006), con atto stipulato il 28/12/2006 a firma di Notaio Cafaro Bruno Romano

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (in regime di comunione legale con Giovine Rosa) ( fino al 28/12/2006)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (in regime di comunione legale con Lapertosa Teodoro) ( fino al 28/12/2006)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Cooperativa edilizia "Leonardo" N. 38323 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di complesso residenziale, presentata il 20/07/1973, rilasciata il 06/12/1973, agibilità del 19/01/1976

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRINDISI VIA CAPPUCCINI 66

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a BRINDISI Via Cappuccini 66, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box inserito in un complesso residenziale sito nel centro abitato di Brindisi, alla via Cappuccini, 66. Dislocato a piano seminterrato, l'accesso principale avviene mediante il piano terra, in cui vi è un'area di rispetto che collega alla rampa che porta al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 195 particella 183 sub. 170 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 74,89 Euro, indirizzo catastale: Via Cappuccini, n. 66, piano: S-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011

Coerenze: Il lotto in questione confina a nord con il sub 171 della p.lla 183; a est con il sub 173 della p.lla 183; a sud con il sub 169 della p.lla 183;



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, 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:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Detto box auto possiede una superficie utile interna pari a 25 mq circa; l'accesso al box avviene mediante basculante in metallo; vi è la sola presenza di impianto elettrico sopratraccia.



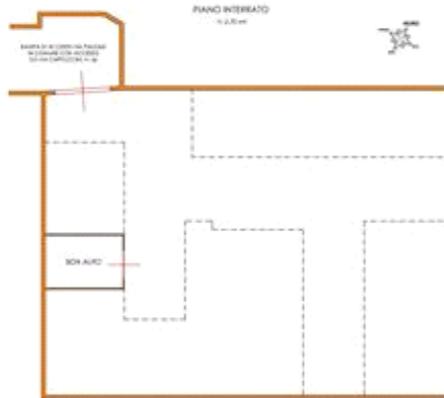


CONSISTENZA:

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
Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	29,00	x	100 %	=	29,00
<b>Totale:</b>	<b>29,00</b>				<b>29,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php> (11/01/2018)

Domanda: Box

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 850,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Effettuando ricerche di mercato presso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) di Brindisi, è stato riscontrato che nella zona di indagine vi sono altri box auto simili a quello che ci occupa, oggetti di recenti compravendite. Ebbene, i valori unitari oscillano da €600,00 a €850,00 a mq, indi, visionato ed analizzato l'immobile in ogni suo aspetto, ritenute le caratteristiche e le qualità, compresa la zona centrale in cui detto box auto è ubicato, si ritiene di adottare il valore unitario pari a €700,00, da applicare alla superficie commerciale pari a 29,00 mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	29,00	x	700,00	=	<b>20.300,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 20.300,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 10.150,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, 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
A	box singolo	29,00	0,00	20.300,00	10.150,00
				<b>20.300,00 €</b>	<b>10.150,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto in questione non risulta comodamente divisibile.

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: **€ 10.150,00**

### 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: **€ 1.522,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 27,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.600,00**

data 02/12/2022

il tecnico incaricato  
FELICE IAIA