



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan NATALI

CUSTODE:

Avv. Maria Stella COMITANGELO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CORRADO D'IPPOLITO

CF: DPPCRD58T21E506D

con studio in SAN PIETRO VERNOTICO (BR) VIA XX SETTEMBRE 10

telefono: 0831676310

email: dippoliticorrado@libero.it

PEC: corrado.dippolito@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **bar** a ERCHIE Via Borghetto S. Irene 68, della superficie commerciale di **91,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile adibito ad attività commerciale, nello specifico bar e tavola calda, ubicata nel centro cittadino. L'immobile presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli anni 40-50 del secolo scorso. Si compone di vano prospiciente la strada, ed altri tre vani retrostanti adibiti a servizi. L'accesso diretto all'immobile in esame è attualmente murato; ad esso si accede tramite un altro fabbricato attiguo, ma di proprietà della madre dell'esecutato, la quale lo ha concesso in comodato d'uso gratuito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di mt. 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1101 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 63 mq, rendita 943,57 Euro, indirizzo catastale: Via Borghetto S. Irene n. 68, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita Notaio Di Gregorio del 11/01/2007 Rep. 42008

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2015.

A.1 **cantina**, composto da vano deposito.

A.2 **altro terreno**, composto da chiostrina retrostante.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.512,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.800,00
Data della valutazione:	13/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria atto notaio pubblico.

Importo ipoteca: 45000.

Importo capitale: 30000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/06/2018 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 1690/2418 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. governativa.

Importo ipoteca: 142353,46.

Importo capitale: 71176,73

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 01/07/2022 a Lecce ai nn. 10517, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili

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 atto di compravendita (dal 11/01/2007), con atto stipulato il 11/01/2007 a firma di notaio Di Gregorio ai nn. 42008 rep. di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 30/40, in forza di atto (dal 12/07/1989 fino al 12/12/2006), registrato il 21/09/1989

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 12/12/2006 fino al 11/01/2007), registrato il 09/01/2007 a BRINDISI ai nn. 27 vol. 2007

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. **4795**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio destinazione d'uso da garage a locale commerciale, presentata il 07/05/2015 con il n. 4795 di protocollo

SCIA alternativa al P di C N. **9544**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 07/08/2019 con il n. 9544 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ERCHIE VIA BORGHETTO S. IRENE 68

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a ERCHIE Via Borghetto S. Irene 68, della superficie commerciale di **91,50** mq per la quota di 1/1

di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile adibito ad attività commerciale, nello specifico bar e tavola calda, ubicata nel centro cittadino. L'immobile presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli anni 40-50 del secolo scorso. Si compone di vano prospiciente la strada, ed altri tre vani retrostanti adibiti a servizi. L'accesso diretto all'immobile in esame è attualmente murato; ad esso si accede tramite un altro fabbricato attiguo, ma di proprietà della madre dell'esecutato, la quale lo ha concesso in comodato d'uso gratuito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di mt. 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1101 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 63 mq, rendita 943,57 Euro, indirizzo catastale: Via Borghetto S. Irene n. 68, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita Notaio Di Gregorio del 11/01/2007 Rep. 42008

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2015.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 30 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

ottimo 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in esame di presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione; provvisto di tutti i servizi in relazione alla sua destinazione di attività commerciale - bar e tavola calda. Dispone di vano vendita - bar e vani consumazioni, cucina e n. 2 servizi igienici. Inoltre vi è anche una piccola chiostrina retrostante ed un vano deposito, ubicato al piano superiore con accesso tramite scala a soffietto - retrattile.

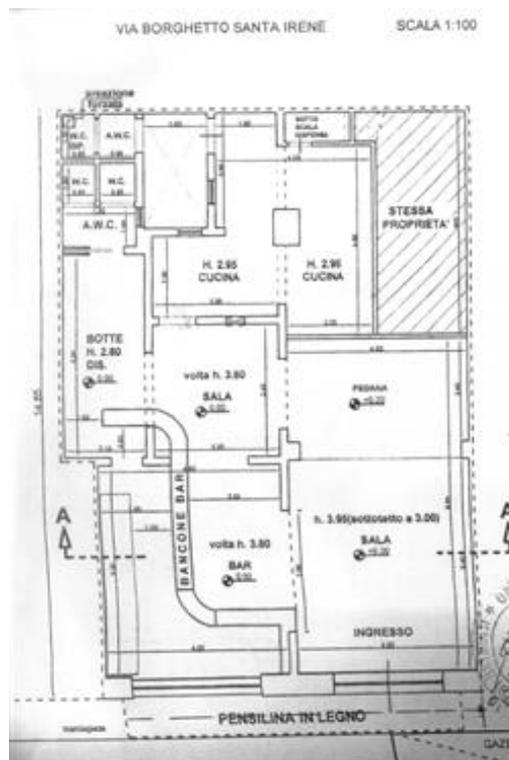
Come detto innanzi, al locale si accede tramite l'immobile attiguo di altra proprietà e detenuto a titolo di comodato d'uso gratuito, tuttavia esso si presta a piccole modifiche, per consentire l'accesso direttamente dalla pubblica strada.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Locale commerciale	91,50	x	100 %	=	91,50
Totale:	91,50				91,50



ACCESSORI:

cantina, composto da vano deposito.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
	11,00	x	50 %	=	5,50
Totale:	11,00				5,50

altro terreno, composto da chiostrina retrostante.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base della consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori aggiornati al 1° semestre 2022) è scaturita una valutazione minima pari ad €500/mq lordo ed una massima di €650/mq. lordo, per la tipologia di immobili in esame.

Per l'immobile in perizia, in considerazione delle caratteristiche e peculiarità rilevate, ritenute molto soddisfacenti per la fruibilità da parte degli occupanti, si ritiene congruo attribuire il valore di stima pari ad €650/mq. lordo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **64.512,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 64.512,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 64.512,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato consultato l'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano presso l'Agenzia delle Entrate, ed in rapporto ai valori adeguati, si è paragonato il bene periziando, giungendo ad attribuire un valore €/mq lordo, ritenuto congruo, al quale sono stati poi applicati i dovuti abbattimenti in relazione delle caratteristiche e peculiarità proprie del bene.

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	bar	91,50	12,00	64.512,00	64.512,00
				64.512,00 €	64.512,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non si presta fisicamente alla suddivisione in quote

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: **€ 64.512,00**

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: **€ 9.676,80**

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: **€ 35,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 54.800,00**

data 13/03/2023

il tecnico incaricato
CORRADO D'IPPOLITO