



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**21/2016**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE PUGLIESE

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Sales Stefano

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 25/06/2016

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**VITANTONIO CAVALIERE**

CF:CVLVNT65H23B180Q

con studio in BRINDISI (BR) VIA GALLIPOLI CIV. 5

telefono: 3497861378

fax: 08311701166

email: vitancav@teletu.it

PEC: vitantonio.cavaliere@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2016

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BRINDISI Via Monte Sabotino 57, quartiere cappuccini, della superficie commerciale di **137,89** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [redacted]  
Trattasi di una civile abitazione che si sviluppa su tre piani con strutture portanti intelaiate in c.a. e solai piani in latero-cemento.

Sviluppa una superficie lorda di circa mq. 60,00 per piano ed una altezza interna netta di mt. 3,00.

E' composta nel suo insieme da tre unità abitative con accesso comune da via Monte Sabotino e con scala interna comunicante si presenta con scarse rifiniture interne ed esterne.

L'immobile è sito in una zona semicentrale del paese chiamata ( quartiere cappuccini) molto trafficata ed in continua espansione.

L'immobile è raggiungibile in maniera immediata attraversando al città ed è comunque ben collegato con ragionevoli tempi di accesso anche per il raggiungimento dei servizi e delle attrezzature di livello urbano presenti altrove nel paese.

La zona ha una sua fisionomia urbanistica che la caratterizza e l'immobile è strutturalmente dimensionato secondo le comuni regole dell'arte senza grossi difetti o lesioni.

Identificazione catastale:

- foglio 195 particella 81 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 661,06 Euro, indirizzo catastale: via Monte Sabotino 57, piano: T-1-2, intestato a [redacted], derivante da Tipo mappale del 18/11/1985 protocollo n. BR087164U in atti dal 09/06/2004 (n. 87164U.1/1985)  
Coerenze: a nord-est con via Monte Sabotino, a sud con la particella del c.u. n. 83, ad ovest co la particella del c.u. n. 82, a nord-ovest in aderenza alla particella n. 133 del c.u..

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,89 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.300,89
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.517,75
Data della valutazione:	25/06/2016

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] in qualità di proprietario.

Di fatto il piano terra è occupato dalla figlia del proprietario con accesso dal civ. 57/A;  
Il piano primo è occupato dal sig. [REDACTED] mentre il piano secondo è occupato dal figlio di [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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 07/12/2015 ai nn. 1906/16106, a favore di Banca Popolare Pugliese, contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.  
La formalità è riferita solamente a Lotto n. 1

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 18/02/2016 ai nn. 1693/2249, a favore di Banca Popolare Pugliese, contro [REDACTED] 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:	€ 500,00
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:

Nel ventennio il solo piano terra era intestato a:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Con strumento (atto pubblico) del 27/03/1980 protocollo n. BR0106945 Voltura in atti dal 12/07/2012 Repertorio n.: 197750 Rogante: [REDACTED] Sede: BRINDISI Registrazione: UR Sede: BRINDISI Volume: 1 n: 1565 del 01/04/1980 compravendita (n. 766.1/2012)

La proprietà passa a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] che realizza entro l'anno 1985 il piano primo e secondo di cui al Tipo mappale del 18/11/1985 protocollo n. BR087164U in atti dal 09/06/2004 (n. 87164U.1/1985);

A seguito di denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/11/2001 protocollo n. br 0106949 in atti dal 12/07/2012 registrazione: UR sede: brindisi volume: 559 n: 33 del 27/11/2001 dichiarazione di successione (n. 6768.1/2012), la proprietà passa ad [redacted] nato a BRINDISI il [redacted] attuale proprietario.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Brindisi come da richiesta allegata è risultato per i beni di cui al pignoramento quanto segue:

La costruzione del solo piano terra si può considerare regolare in quanto preesistente al 1960; Infatti dalla lettura dell'atto pubblico di compravendita del 27/03/1980 già si faceva riferimento ad una vecchissima costruzione al piano terra composta da n. 2 vani, cucina, wc e scala; Nel 1978 l'ufficio del catasto accertava sul modello 97 al n. di registro 345 l'unità abitativa di cui sopra.

A seguito di processo verbale di contravvenzione n. 931 redatto dai vigili urbani il 26/06/1982 dal quale risulta in corso di costruzione la realizzazione di un primo piano e secondo senza le dovute autorizzazioni comunali;

Il comune di Brindisi in data 05/06/84 col n. di protocollo 64 redige ordinanza di sospensione lavori e notifica alle parti l'atto il 13/06/84.

Successivamente la commissione edilizia comunale nella seduta del 06/07/84 n. 8 emette parere favorevole alla emissione dell'ordinanza di demolizione.

Con l'entrata in vigore del condono legge n. 47/1985 veniva inoltrata istanza di sanatoria intestata alla sig.ra [redacted] con n. di pratica 599;

Della suddetta pratica il sottoscritto non è ancora venuto in possesso da parte del comune in quanto la stessa risulta fuori posto dall'archivio.

Si può presumere con una certa approssimazione dei fatti che la domanda di condono si riferisce alle opere realizzate in difformità, e corrispondenti alle planimetrie in atti del catasto presentate in data 20/11/1985;

A tutt'oggi il fabbricato di che trattasi, composto da piano terra, piano primo e secondo è privo di qualsivoglia concessione ed autorizzazione comunale.

Ipotizzando di volere procedere alla definizione della pratica di condono e riassumendo i beni pignorati sono condonabili alle seguenti condizioni:

1. Compenso professionista per integrazione documenti: TOT. € 2.500,00

Rilievo grafico in triplice copia;

Dichiarazione stato dei lavori;

Ricevute accatastamento opere;

Idoneità statica delle opere;

Documentazione fotografica;

Titoli di proprietà;

Denunce IMU e TARSU;

Richiesta agibilità o atto di impegno alla richiesta.

2. Versamento oblazione condono circa € 10.500,00

3. Versamento oneri di urbanizzazione circa € 5.800,00

4. Marche da bollo e diritti € 44,00

**TOTALE € 18.844,00**

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili e dal confronto con le planimetrie catastali agli atti si

evidenziano ulteriori opere realizzate in difformità che consistono in:

- Modifica di prospetto mediante apertura di porta di ingresso lato dx;
- Modifiche interne al piano terra e primo;
- Parziale chiusura di pozzo luce con vetrata al piano terra;
- Modifiche interne al piano secondo con ampliamenti di vani sul terrazzo.

Le sopra citate modifiche dovranno necessariamente essere rimosse prima della definizione della pratica di condono.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. con deliberazione n.6 del 10/1/1980, successivamente approvato ai sensi della L.S. n. 1150/42 e della L.R. Puglia n. 11/81 con delibere G.R. n. 7008 del 5/7/1985; n.5558 del 7/6/1988 e n. 10929 del 28/12/1988; l'immobile ricade in zona b/2 completamento. Il titolo è riferito solamente al Lotto 1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile privo di licenza edilizia (normativa di riferimento: DPR 380/2001 testo unico dell'edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Definizione di pratica di condono legge 47/85 (vedi relazione)

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

Costi di regolarizzazione:

- Definizione pratica di condono: €.18.844,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a lotto 1

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne ed ampliamenti

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

Questa situazione è riferita solamente a corpo a

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di modifiche interne con pannelli e vetrate

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione di opere: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a corpo a

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allacciamenti precari del gas

Le difformità sono regolarizzabili mediante: messa a norma

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

Costi di regolarizzazione:

- adeguamenti impianto gas: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

Questa situazione è riferita solamente a lotto 1

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di radiatori (normativa di riferimento: dpr 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: installazione radiatori e messa a norma

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

Costi di regolarizzazione:

- radiatori: €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a lotto 1

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto obsoleto (normativa di riferimento: dpr 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamenti legge

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

Costi di regolarizzazione:

- adeguamenti impianto elettrico: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a lotto 1

BENI IN BRINDISI VIA MONTE SABOTINO 57, QUARTIERE CAPPUCCINI

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BRINDISI Via Monte Sabotino 57, quartiere cappuccini, della superficie commerciale di **137,89** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di una civile abitazione che si sviluppa su tre piani con strutture portanti intelaiate in c.a. e solai piani in latero-cemento.

Sviluppa una superficie lorda di circa mq. 60,00 per piano ed una altezza interna netta di mt. 3,00.

E' composta nel suo insieme da tre unità abitative con accesso comune da via Monte Sabotino e con scala interna comunicante si presenta con scarse rifiniture interne ed esterne.

L'immobile è sito in una zona semicentrale del paese chiamata ( quartiere cappuccini) molto trafficata ed in continua espansione.

L'immobile è raggiungibile in maniera immediata attraversando al città ed è comunque ben collegato con ragionevoli tempi di accesso anche per il raggiungimento dei servizi e delle attrezzature di livello urbano presenti altrove nel paese.

La zona ha una sua fisionomia urbanistica che la caratterizza e l'immobile è strutturalmente dimensionato secondo le comuni regole dell'arte senza grossi difetti o lesioni.

Identificazione catastale:

- foglio 195 particella 81 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 661.06 Euro, indirizzo catastale: via Monte Sabotino 57, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo mappale del 18/11/1985 protocollo n. BR087164U in atti dal 09/06/2004 (n. 87164U.1/1985)  
Coerenze: a nord-est con via Monte Sabotino, a sud con la particella del c.u. n. 83, ad ovest co la particella del c.u. n. 82, a nord-ovest in aderenza alla particella n. 133 del c.u..

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono con parkimetro. 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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scasso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scasso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una civile abitazione che si sviluppa su tre piani con strutture portanti intelaiate in c.a. e solai piani in latero-cemento.

Sviluppa una superficie lorda di circa mq. 60,00 per piano ed una altezza interna netta di mt. 3,00.

E' composta nel suo insieme da tre unità abitative con accesso comune da via Monte Sabotino e con scala interna comunicante.

**Sub-sistema strutture:** struttura portante intelaiata in c.a. poggiante su fondazioni continue; solai piani in c.a. e travetti prefabbricati con volterranee in cotto; Le murature perimetrali di tamponamento in conci di tufo squadrati da 30 cm. e tramezzature interne in tufo da 10-15 cm.

Globalmente si tratta di un fabbricato isostatico senza grosse lesioni o difetti.

**Sub-Sistemi Impianti:** L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo non funzionante per mancanza dei radiatori a parete; è presente una caldaia a gas con allaccio alla rete pubblica che alimenta solo le cucine; l'impianto idrico funzionante, come da rete urbana (A.Q.P.); unico contatore di sottrazione per i tre piani; l'impianto fognario conduce alla rete comunale; l'impianto elettrico è funzionante ma non a norma.

Sono state create attraverso delle modifiche interne delle zone cottura al piano terra ed al piano secondo mediante allacci ed impianti precari anche dal punto di vista della sicurezza.

**Finiture interne:** Il soffitto e le pareti sono intonacate e dipinte in mediocre stato di conservazione, i wc presenti sono rivestiti in ceramica semilucida di scarsa qualità, come anche gli apparecchi sanitari, il pavimento dell'intero immobile è in mattoni di ceramica e scala in marmo di mediocre

qualità.

**Finiture esterne** : Gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo misti ad alluminio color panna, con persiane e cassonetti a vista, rivestimento esterno dell'immobile in plastico in cattivo stato di conservazione, ed in marmo per il solo piano terra.

- **Apprezamenti generali**: scarso stato di conservazione generale e di manutenzione non in linea con lo standard qualitativo della zona; finiture mediocri per l'epoca di costruzione; non efficiente e scomoda distribuzione planimetrica interna; illuminazione scarsa con insufficiente ventilazione in tutto l'immobile. Aspetto architettonico abbastanza normale e comune.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno pranzo pt	15,93	x	110 %	=	17,52
ingresso vano scala	10,56	x	110 %	=	11,62
letto pt	5,22	x	110 %	=	5,74
disimpegno pt	3,40	x	110 %	=	3,74
letto pt	10,37	x	110 %	=	11,41
wc pt	1,50	x	110 %	=	1,65
pozzo luce	1,95	x	30 %	=	0,59
soppalco	2,90	x	30 %	=	0,87
sogg pranzo p1	16,93	x	110 %	=	18,62
letto p1	12,54	x	110 %	=	13,79
wc p1	5,22	x	110 %	=	5,74
balcone p1	5,41	x	30 %	=	1,62
disimpegno p2	6,27	x	110 %	=	6,90
letto p2	6,85	x	110 %	=	7,54
wc p2	3,62	x	110 %	=	3,98
letto p2	15,94	x	110 %	=	17,53
cucina p2	6,53	x	110 %	=	7,18
terrazzo p2	7,38	x	25 %	=	1,85
<b>Totale:</b>	<b>138,52</b>				<b>137,89</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 29.144,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.300,89
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
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:	€. 15.195,13
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 588,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.517,75

data 25/06/2016

il tecnico incaricato  
VITANTONIO CAVALIERE