



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

191/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Angelo Palma

CF:PLMNGL70C12H19Z

con studio in SAN PIETRO VERNOTICO (BR) VIA GIANTURCO, 21

telefono: 0831654551

email: studiogeometrapalma@gmail.com

PEC: angelo.palma@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 191/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LATIANO Via Paisiello 20, della superficie commerciale di **114,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di modesta abitazione al che si sviluppa al Pt e P1. Le camere non sono dotate tutte di illuminazione naturale e non vi sono particolari rifiniture. Si rileva uno stato di trascurata manutenzione generale, con infiltrazioni umide dal solaio e salmastro di risalita, al PT, diffuso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di Mt 3,50 h media. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 685 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: Via Paisiello n. 20, piano: T -1 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto compravendita Notaio M. Errico

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1941.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 114,50 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 66.982,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 56.900,00 |
| Data della valutazione: | 07/12/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Immobile occupato dall'esecutata col proprio nucleo familiare che vi risiede stabilmente, secondo quanto asserito dall'interessata. *** DATO OSCURATO ***

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** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio G. Corrado , iscritta il 23/01/2012 ai nn. 1351RG-106RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 110.000.

Importo capitale: 55.000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/01/2022 a BRINDISI ai nn. 392-341, 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, con atto stipulato il 19/03/1993 a firma di NOTAIO ERRICO ai nn. 37421 REP. di repertorio, registrato il 06/04/1993 a BRINDISI ai nn. 1487

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da ricerche presso l'UTC di Latiano, non sono emerse pratiche edilizie relative all'immobile. ***
DATO OSCURATO ***

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli ambienti abitabili NON sono adeguatamente illuminati ed aerati naturalmente

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state reperite pratiche edilizie di nessun genere, relative all'immobile in questione

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

Relativamente al PT si può asserire che la tipologia costruttiva fa ipotizzare la sua realizzazione in epoca ante 1942. Riguardo al P. 1°, nulla si può asserire con certezza.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LATIANO VIA PAISIELLO 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LATIANO Via Paisiello 20, della superficie commerciale di **114,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di modesta abitazione al che si sviluppa al Pt e P1. Le camere non sono dotate tutte di illuminazione naturale e non vi sono particolari rifiniture. Si rileva uno stato di trascurata manutenzione generale, con infiltrazioni umide dal solaio e salmastro di risalita, al PT, diffuso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di Mt 3,50 h media. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 685 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: Via Paisiello n. 20, piano: T -1 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto compravendita Notaio M. Errico

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1941.



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, Ostuni, Ceglie M.ca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

| | | |
|---------------------------|-------------------------|--|
| aeroporto distante 30 Km | nella media | |
| superstrada distante 1 km | nella media | |
| porto distante 30 Km | nella media | |
| ferrovia distante 1 km | al di sotto della media | |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|--------------|--|
| livello di piano: | nella media | |
| esposizione: | molto scarso | |
| luminosità: | molto scarso | |
| panoramicità: | molto scarso | |
| impianti tecnici: | molto scarso | |
| stato di manutenzione generale: | molto scarso | |
| servizi: | molto scarso | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di abitazione economica-popolare, sprovvista di particolari rifiniture, che si sviluppa al PT e P1, ubicata in centro storico cittadino, in strada stretta e con scarsi parcheggi.

Si compone di vano soggiorno prospiciente la pubblica strada, retrostante cucina e wc, vano scala dotato di rampa in ferro; il piano superiore è composto da due camere da letto, delle quali una buia, e un ridotto wc, oltre al disimpegno.

Al piano ammezzato esiste ripostiglio, come ben evidente nell'elaborato grafico allegato.

L'immobile versa in condizioni di protratta trascurata manutenzione; necessita di interventi di risanamento unitari di risalita (salmastro tipico della zona) ed infiltrazioni dalle coperture, oltre che una rivisitazione degli impianti obsoleti.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|--|-------------------------|--|
| <i>infissi esterni:</i> ad anta battente realizzati in alluminio taglio freddo | al di sotto della media | |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica | nella media | |

Degli Impianti:

| | | |
|---|-------------------------|--|
| <i>fognatura:</i> sottotraccia | nella media | |
| <i>gas:</i> con alimentazione a gas metano | nella media | |
| <i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acqua potabile, la rete di distribuzione è realizzata in AQP | nella media | |
| <i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220 V | al di sotto della media | |

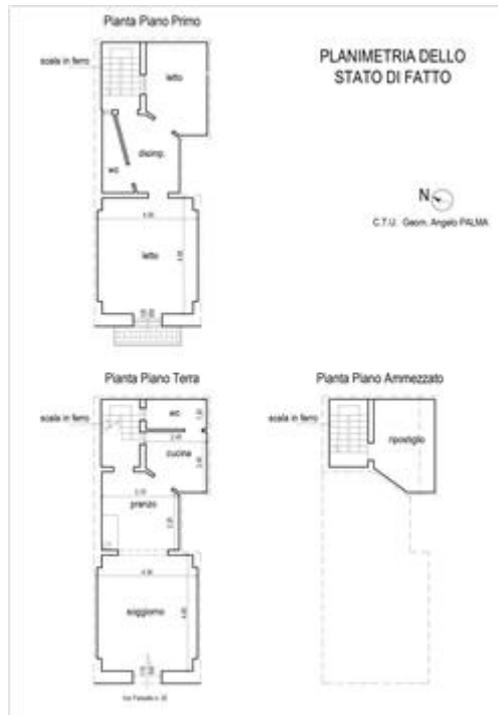
CONSISTENZA:

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 |
|--------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| appartamento | 114,00 | x | 100 % | = | 114,00 |

| | | | | | |
|----------------|---------------|---|------|---|---------------|
| balcone | 2,00 | x | 25 % | = | 0,50 |
| Totale: | 116,00 | | | | 114,50 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base della consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori aggiornati al 2° semestre 2022) è scaturita una valutazione minima pari ad € 570/mq lordo ed una massima di € 710/mq. lordo, per la tipologia di abitazione in esame.

Per l'immobile in perizia, in considerazione delle caratteristiche e peculiarità rilevate, ritenute sufficienti per la fruibilità da parte degli occupanti, ma che rendono il bene appetibile soltanto ad una porzione della potenziale utenza, si ritiene congruo attribuire il valore di stima pari ad € 650/mq. lordo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **74.425,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|---|-----------|
| Abbattimento forfettario per stato di conservazione generale del fabbricato | -7.442,50 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 66.982,50 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 66.982,50 |

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 | appartamento | 114,50 | 0,00 | 66.982,50 | 66.982,50 |
| | | | | 66.982,50 € | 66.982,50 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON si presta, geometricamente, a divisibilità

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: **€. 66.982,50**

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: **€. 10.047,38**

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: **€. 35,13**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.900,00**

data 07/12/2023

il tecnico incaricato
Angelo Palma