



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DUOMO SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Sales Stefano

CUSTODE:

Avv. Olive rosa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Biagio Di Nardo

CF: DNRBG167E08A883G

con studio in CAROVIGNO (BR) VIA MARTIRI DI CEFALONIA, 4

telefono: 0803969953

email: biagiodinardo@libero.it

PEC: biagio.di.nardo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a BRINDISI Via Provinciale per Lecce 35, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento composto da un ambiente soggiorno-pranzo, un angolo cucina, una camera da letto ed un bagno. Confina con il vano scale, Via Provinciale per Lecce e due u.i. di piano.

L'unità immobiliare oggetto della valutazione è posta al primo piano ed ha un'altezza netta interna pari a m. 2,70.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 2, scala U, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 574 sub. 49 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale per Lecce n. 35, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da istrumento (atto pubblico) del 02/08/2011 Pubblico ufficiale PETRACHI BENEDETTO Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 77855 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10214.1/2011 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 03/08/2011

Coerenze: vano scale, Via Provinciale per Lecce, particella 547 sub. 9, particella 574 sub. 7

L'attuale intestatario è divenuto proprietario dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, a seguito dell'atto di compravendita indicato del 02/08/2011, con il quale la

(esecutata) ha venduto detto immobile.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.800,00
Data della valutazione:	29/05/2024

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:

Preliminare di vendita, trascritto il 14/07/2011 a Brindisi ai nn. 13309/9176, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Preliminare di vendita.

Preliminare di vendita trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta il 02/07/2014 a Brindisi ai nn. 9102/7211, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione.

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi - per sentir riconoscere e dichiarare la simulazione assoluta dell'atto di vendita 02/08/2011 per Notaio Benedetto Petrachi rep. 77855/23657 e per l'effetto dichiararne ogni conseguenza di legge e l'inefficacia nei confronti dell'attrice (Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a.).

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 29/09/2010 a Brindisi ai nn. 17342/3923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di leasing.

Importo ipoteca: 113560,88.

Importo capitale: 2259106,17.

Durata ipoteca: 84 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brindisi ai nn. 726 di repertorio, trascritta il 22/03/2024 a Brindisi ai nn. 5873/4930, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

Atto di precetto notificato in data 28/12/2024. [REDACTED] per l'importo complessivo di euro 1.621.241,25 oltre interessi e spese-

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: € 352,92

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Millesimi condominiali: 33,10
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 49,44

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2011), con atto stipulato il 02/08/2011 a firma di Notaio Petrachi Benedetto ai nn. 77855/23657 di repertorio, trascritto il 03/08/2011 a Brindisi ai nn. 14741/10214

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2002 fino al 01/08/2011), con atto stipulato il 27/03/2002 a firma di Notaio Braccio Roberto ai nn. 5341 di repertorio, trascritto il 11/04/2002 a Brindisi ai nn. 6091/5245

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 01/08/2011 fino al 02/08/2011), registrato il 01/08/2011 a Brindisi ai nn. 1179/9990/11, trascritto il 16/02/2012 a Brindisi ai nn. 3285/2688

[REDACTED] codice
[REDACTED] scritta
in data 18/03/2024 ai numeri 3405/4514.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 11/1999 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione fabbricato per civile abitazione e commerciale, rilasciata il 18/11/1999 con il n. 11 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adeguamento PRG L.R. 56/80 - Delibera adozione Consiglio Comunale di Brindisi n. 94/2001, l'immobile ricade in zona B - COMPLETAMENTO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

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



appartamento a BRINDISI Via Provinciale per Lecce 35, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento composto da un ambiente soggiorno-pranzo, un angolo cucina, una camera da letto ed un bagno. Confina con il vano scale, Via Provinciale per Lecce e due u.i. di piano.

L'unità immobiliare oggetto della valutazione è posta al primo piano ed ha un'altezza netta interna pari a m. 2,70.

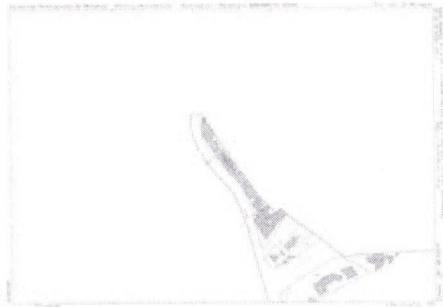
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 2, scala U, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 574 sub. 49 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale per Lecce n. 35, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da strumento (atto pubblico) del 02/08/2011 Pubblico ufficiale PETRACHI BENEDETTO Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 77855 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10214.1/2011 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 03/08/2011

Coerenze: vano scale, Via Provinciale per Lecce, particella 547 sub. 9, particella 574 sub. 7

L'attuale intestatario è divenuto proprietario dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, a seguito dell'atto di compravendita indicato del 02/08/2011, con il quale la

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



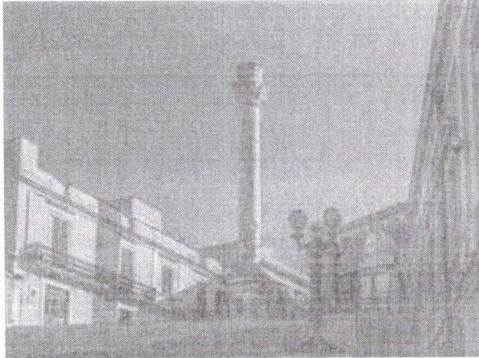
Estratto di Mappa



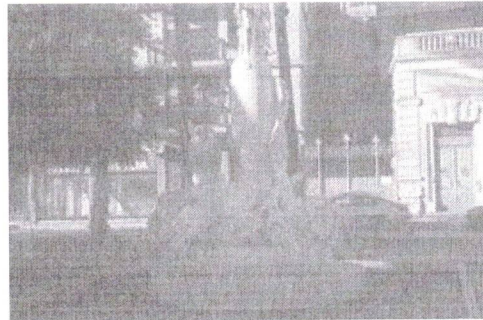
Zona in cui trovasi l'immobile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Riserva naturale di Torre Guaceto, Egnazia, Aeroporto di Brindisi.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Brindisi : Colonne Terminali_Via Appia e Monumento a Virgilio .



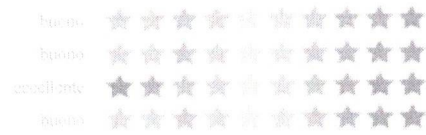
Colonne romane di Brindisi



Monumento a Virgilio

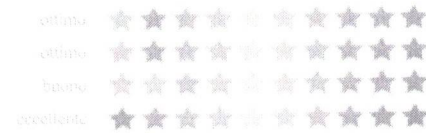
SERVIZI

- cinema
- centro commerciale
- polizia
- negozi al dettaglio



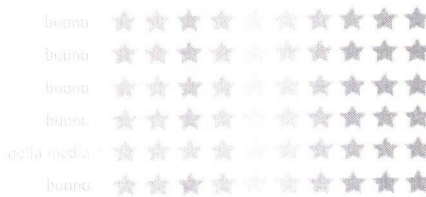
COLLEGAMENTI

- tangenziale distante 0,5 km.
- aeroporto distante 5,0 km.
- porto distante 3,0 km.
- ferrovia distante 1,0 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

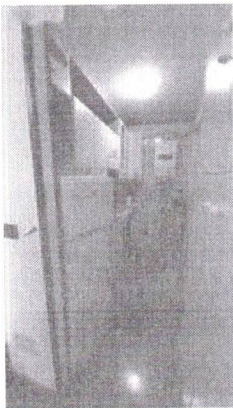
- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- servizi:



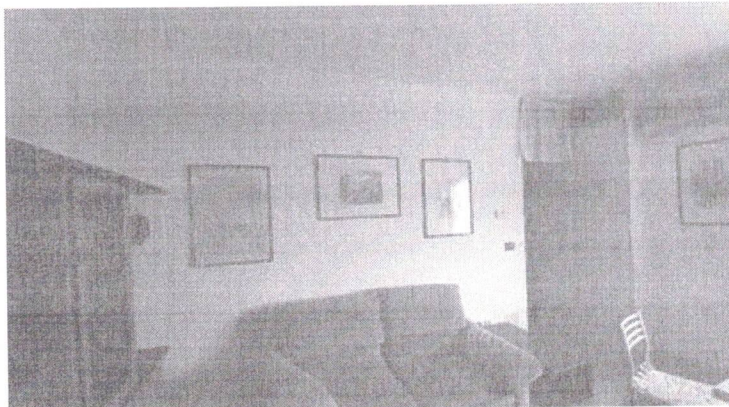
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento fa parte di un edificio residenziale di sei piani, di cui cinque fuori terra ed un interrato. L'accesso all'anzidetto immobile avviene attraverso il portone condominiale da Vico Cesarini (parallela di Via Provinciale per Lecce) a mezzo del quale si accede al vano scale ed all'ascensore. Detto appartamento è composto da un ambiente soggiorno-pranzo, un angolo cucina, una camera da letto ed un bagno, con un'altezza netta interna pari a m. 2,70. L'edificio del quale fa parte l'immobile in oggetto ha una struttura portante in c.a. con solai latero cementizi e murature di tampono in laterizio intonacate; mentre quelle perimetrali, anch'esse con laterizio intonacato, sono

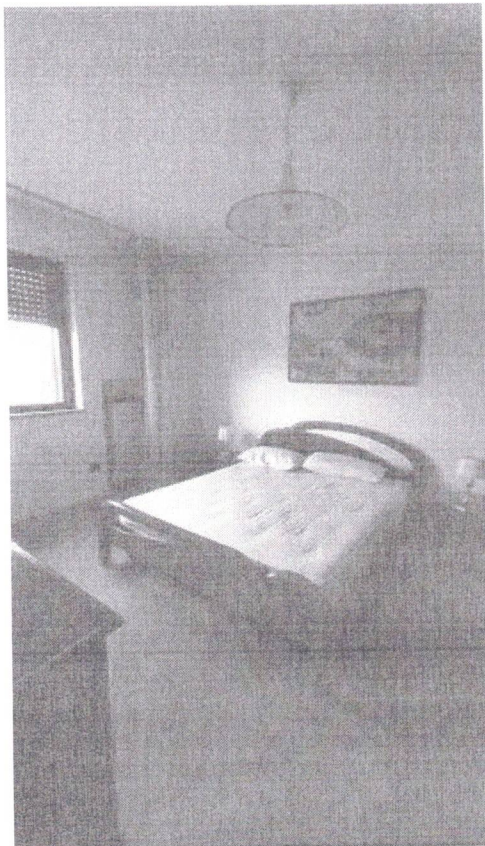
rivestite esternamente in parte con elementi prefabbricati in cls "splittato" ed in parte con piastrelle in klinker. Gli infissi esterni dell'abitazione sono in legno e vetro con oscuranti costituiti da tapparelle; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno a pannello cieco. L'accesso è garantito da una porta blindata. La pavimentazione è costituita da elementi lapidei levigati, tranne per il bagno che è in piastrelle di ceramica. I rivestimenti per il bagno e l'angolo cucina è costituito da piastrelle in ceramica per un'altezza di m. 2,60. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori metallici, impianto elettrico, impianto di climatizzazione a split e citofonico. Le finiture dell'immobile sono buone e nella norma degli immobili costruiti nella zona.



Angolo cucina



Soggiorno-Pranzo



Camera da letto



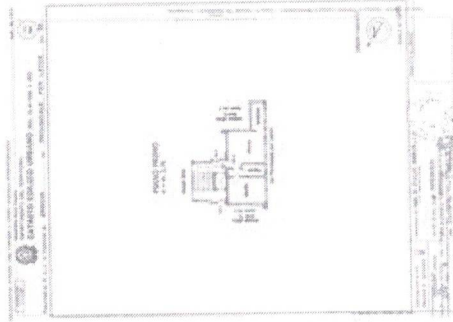
Bagno

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al lordo delle murature	54,00	x	100 %	=	54,00
Totale:	54,00				54,00



Planimetria catastale - Stato dei luoghi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (O.M.I.) (17/05/2024)

Offerta: Molti immobili in vendita

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 910,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore dell'immobile è stato effettuato con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima, utilizzando quale fonte delle quotazioni quella dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio di Brindisi e riferito al secondo semestre dell'anno 2023, per il Comune di Brindisi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 1.000,00 = **54.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'immobile è stata effettuata mediante la ricerca delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al Secondo Semestre dell'anno 2023, con riferimento ad immobili simili ubicati nella stessa zona di quello oggetto della valutazione.

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 O.M.I.

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	54,00	0,00	54.000,00	54.000,00
				54.000,00 €	54.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerato che l'oggetto della presente stima è un unico immobile, peraltro di modesta consistenza, si ritiene che per lo stesso, non vi sono i presupposti oggettivi di una comoda divisibilità della quota.

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: **€. 54.000,00**

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: **€. 8.100,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 49,44**

Riduzione per arrotondamento: **€. 50,56**

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

€. 45.800,00

data 29/05/2024

il tecnico incaricato
Biagio Di Nardo