

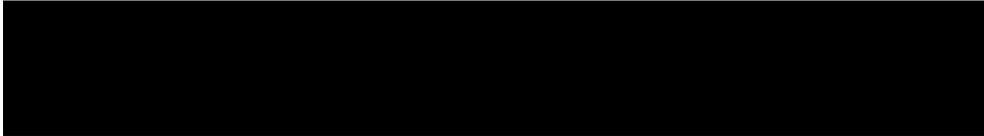


# TRIBUNALE DI BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 220/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. O IN FORMA CONTRATTA BNL S.P.A.



GIUDICE:

Dr. Gianmarco GALIANO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2016

TECNICO INCARICATO:

**Vito LA CALA**

CF:LCLVTI70C04F152V

con studio in ORIA (BR) Via Latiano

telefono: 0831845609

fax: 0831845609

email: [lcvito@yahoo.it](mailto:lcvito@yahoo.it)

PEC: [vito.lacala@ingpec.eu](mailto:vito.lacala@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 220/2014

## LOTTO UNICO

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

**A appartamento** a MESAGNE via Antonio Profilo fu Tommaso 5, della superficie commerciale di **119,22** mq per la quota di:

Trattasi di un unico appartamento al piano terra destinato a civile abitazione accessibile direttamente da via Antonio Profilo fu Giovanni n.5. L'intero fabbricato si presenta in buone condizioni statiche e le finitura si mostrano in ottimo stato, segno di un recente intervento di manutenzione ordinaria. Il tutto si sviluppa su un unico piano, con altezza variabile tra 4 mt e 2,70 mt, e manifesta caratteristiche strutturali e architettoniche, quali alcune coperture voltate, che lo fanno risalire, come età di costruzione, alla prima metà del 1900.

L'area su cui insiste il fabbricato presenta una forma regolare con cortile retrostante all'interno del quale vi è una scala esterna che consente di accedere ai lastricati solari. L'immobile è composto da: ingresso-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, n.2 camere da letto, cucina-pranzo, bagno con antibagno, cortile posteriore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 2702 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: VIA PROFILO ANTONIO FU GIOVANNI n. 5, piano: terra

**B box singolo** a MESAGNE via Antonio Profilo fu Tommaso 5, della superficie commerciale di **8,23** mq per la quota di:

Trattasi di un unico vano destinato a garage al piano terra accessibile direttamente da via Antonio Profilo fu Giovanni n. 5/A. Il locale garage, è il risultato della suddivisione di un unico ambiente voltato, ed è collegato attraverso una apertura all'ingresso-soggiorno dell'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 2702 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 14 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: VIA PROFILO ANTONIO FU GIOVANNI n. 5/A, piano: terra

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,45 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:	€. 139.696,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.696,10
Data della valutazione:	26/01/2016

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] proprietari.

## 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:

ISCRIZIONE N.13692/3093 del 20/06/2007, ipoteca **volontaria**, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. di Roma, in favore di [REDACTED]

[REDACTED] in comunione legale dei beni, derivante da atto di mutuo del 14/06/2007 in notar Di Gregorio Francesco.

Importo ipoteca: 250.000,00.  
Importo capitale: 125.000,00.  
Durata ipoteca: 30 anni

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

TRASCRIZIONE N.12447/9883 del 17/09/2014 nascente da pignoramento n.3388/2014 del 16/07/2014 Uff.Giud.Tribunale di Brindisi, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede [REDACTED]

[REDACTED] 25/02/1971 in comunione legale dei beni; per la somma di Euro 149.082,50, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

#### 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:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 14/06/2007), con [REDACTED] ma di DI GREGORIO FRANCESCO, in forza di Compravendita [REDACTED] quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 14/06/2007), con atto stipulato il 14/06/2007 a firma di DI GREGORIO FRANCESCO, in forza di Compravendita

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] di vendita del 14/06/2007 in notar Di Gregorio Francesco, trascritto il 20/06/2007 ai nn.13691/8661, [REDACTED]

[REDACTED] immobili erano pervenuti giusto atto di vendita del 29/01/2004 in notar Sfera Marcello, trascritto il 29/01/2004 ai nn. 1654/1344, da potere di [REDACTED] Santa Susanna (Br) 22/09/19 [REDACTED] ne (Br) 15/09/1960.

[REDACTED] immobili erano pervenuti giusto atto di vendita del 13/01/1998 in notar Di Gregorio Francesco, trascritto il 05/02/1998 ai nn. 1244/1063, da [REDACTED] esagne (Br) 06/02/1954.

Ai suddet [REDACTED] immobili in oggetto erano così pervenuti:

- in parte per successio [REDACTED] agne (Br) 10/12/1920 deceduto il 10/11/1972, den. n.86 vol.429 del 15/04/1994 Ufficio del Registro di Brindisi, devoluta per legge, trascritta il 18/05/1998 ai nn.5188/4206.
- ed in parte per atto di divisione del 20/07/1994 in notar Lavinia Vacca, trascritto il 08/08/1994 ai nn. 10699/9208, da comproprietà [REDACTED] ne (Br) 19/10/1945.

[REDACTED] a di propria pertinenza degli immobili in oggetto era pervenuta per la successione di morte di [REDACTED] a.

---

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 23/2004, intestata [REDACTED]  
05/02/2004, agibilità del 11/10/2006

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - zona omogenea di completamento.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Vengono definite come "zona di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che risultino incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico sanitari. Il P.R.G. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio. Nella zona residenziale di completamento il P.R.G. si esegue mediante "intervento edilizio diretto" L'intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio della Concessione o della Autorizzazione Edilizia. L'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle specifiche degli articoli seguenti. Nella zona residenziale di completamento l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- 1) interventi di manutenzione ordinaria;
- 2) interventi di manutenzione straordinaria;
- 3) interventi di restauro edilizio;
- 4) interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale e successiva ricostruzione;
- 5) interventi di sopraelevazione edilizia ;
- 6) interventi di completamento edilizio;
- 7) edificazione delle aree libere residue.

Il tutto in conformità delle prescrizioni del Regolamento Edilizio del P.R.G. Nel caso di "intervento edilizio diretto" per le costruzioni già realizzate all'atto di adozione delle presenti norme che si sviluppino per un solo piano, quello terreno o quello rialzato, con superficie coperta superiore al 60% del lotto, è prevista la sopraelevazione edilizia "una tantum" dell'intero piano terra o rialzato.

Per i distacchi tra i corpi di fabbrica, se la sopraelevazione non avviene in aderenza, l'edificazione deve comunque distanziarsi di 3,00 mt. dai fabbricati confinanti indipendentemente che una o entrambi le pareti prospicienti siano finestrate o meno. Per gli interventi di completamento e di costruzione delle aree non edificate o rinvenienti da demolizioni, va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 5 mc/mq con un rapporto di copertura pari al 60% e una altezza massima di 12,00 mt.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITA': BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- due piccoli vani con copertura in pannelli coibentati ubicati nel cortile retrostante. Le difformità sono regolarizzabili mediante la loro demolizione pertanto l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e conferimento in discarica: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 GG

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITA': BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- i due piccoli vani con copertura in pannelli coibentati ubicati nel cortile retrostante non sono riportati sulla planimetria catastale. Le difformità sono regolarizzabili mediante la loro demolizione. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**NESSUNA DIFFORMITA'**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

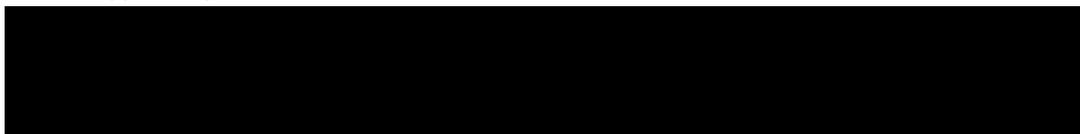
**NESSUNA DIFFORMITA'**

BENI IN MESAGNE VIA ANTONIO PROFILO FU TOMMASO 5

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE via Antonio Profilo fu Tommaso 5, della superficie commerciale di **119,22** mq per la quota di:



Trattasi di un unico appartamento al piano terra destinato a civile abitazione accessibile direttamente da via Antonio Profilo fu Giovanni n.5. L'intero fabbricato si presenta in buone

condizioni statiche e le finitura si mostrano in ottimo stato, segno di un recente intervento di manutenzione ordinaria. Il tutto si sviluppa su un unico piano, con altezza variabile tra 4 mt e 2,70 mt, e manifesta caratteristiche strutturali e architettoniche, quali alcune coperture voltate, che lo fanno risalire, come età di costruzione, alla prima metà del 1900.

L'area su cui insiste il fabbricato presenta una forma regolare con cortile retrostante all'interno del quale vi è una scala esterna che consente di accedere ai lastricati solari.

L'immobile è composto da: ingresso-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, n.2 camere da letto, cucina-pranzo, bagno con antibagno, cortile posteriore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 2702 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 460,16 Euro, indirizzo catastale: VIA PROFILO ANTONIO FU GIOVANNI n. 5 , piano: terra

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale prossima al centro storico. Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda residenziale	89,95	x	100 %	=	89,95
cortile	37,28	x	50 %	=	18,64
Scoperto esclusivo	106,31	x	10 %	=	10,63
<b>Totale:</b>	<b>233,54</b>				<b>119,22</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate, dalla posizione occupata e la possibilità offerta dal vigente PRG di poter sopraelevare è corretto attribuire un valore di mercato pari ad 1.100,00 €/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

**Valore superficie principale:** 119,22 x 1.100,00 = **131.143,10**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €.131.143,10  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €.131.143,10

BENI IN MESAGNE VIA ANTONIO PROFILO FU TOMMASO 5

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a MESAGNE via Antonio Profilo fu Tommaso 5, della superficie commerciale di **8,23** mq per la quota di:

Trattasi di un unico vano destinato a garage al piano terra accessibile direttamente da via Antonio Profilo fu Giovanni n. 5/A. Il locale garage, è il risultato della suddivisione di un unico ambiente voltato, ed è collegato attraverso una apertura all'ingresso-soggiorno dell'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 2702 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 14 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: VIA PROFILO ANTONIO FU GIOVANNI n. 5/A, piano: terra

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale prossima al centro storico. Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	16,46	x	50 %	=	8,23
<b>Totale:</b>	<b>16,46</b>				<b>8,23</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate, dalla posizione occupata e la possibilità offerta dal vigente PRG di poter sopraelevare è corretto attribuire un valore di mercato pari ad 1.100,00 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

**Valore superficie principale:** 8,23 x 1.100,00 = **9.053,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€.9.053,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€.9.053,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Di ausilio sono stati i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio dove le *fonti di rilevazione* per le indagini sono: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali, ecc. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale degli immobili in esame

## 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	119,22	0,00	131.143,10	131.143,10
B	box singolo	8,23	0,00	9.053,00	9.053,00
				<b>140.196,10 €</b>	<b>140.196,10 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 500,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 139.696,10</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 139.696,10

Data 26/01/2016

Il tecnico incaricato  
LA CALA ing. Vito