



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AICO SPA

DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Natali Antonio Ivan

CUSTODE:

Avv. Giovanni Trisolini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/02/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Arcangelo Miccoli

CF:MCCRNG81A21B506Q

con studio in SAN DONACI (BR) Via Cesare Braico 36

telefono: 0831094047

fax: 0831094167

email: geomarcangelomiccoli@gmail.com

PEC: arcangelo.miccoli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LATIANO Via G. Oberdan 37, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena [REDACTED]

Appartamento a piano terra, composto da due camere da letto, una cucina, un ingresso, un deposito e un cortile retrostante, con lastrici solari esclusivi ed abbisognevole di interventi manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 301 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 87,80 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Oberdan, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/1986 Voltura in atti dal 19/03/1992 Repertorio n.: 89606 Rogante: PENNETTA Sede: LATIANO Registrazione: Sede: BRINDISI n: 124 del 05/01/1987 DIVISIONE (n. 36.2/1987) Coerenze: a Nord con Via Vecchia Mesagne, a Est con Via Oberdan a Ovest con [REDACTED] sud con stessa p.la di altra ditta. [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.000,00
Data della valutazione:	11/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

l'immobile risulta libero da persone, risulta occupato da rifiuti vari, e le condizioni di manutenzione del fabbricato sono pessime. Sono presenti rifiuti che richiedono un costo per esser smaltiti se il proprietario non provvede personalmente a liberare i locali.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 12/03/2021 a firma di TRIBUNALE DI BRINDISI ai nn. 447/2020 di repertorio, registrata il 15/04/2020 a Brindisi ai nn. Registro Particolare 409 Registro Generale 4297, [REDACTED] derivante da atto giudiziario.

Importo capitale: 16065,01

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto esecutivo o cautelare, stipulata il 14/05/2021 a firma di Autorità emittente TRIBUNALE DI BRINDISI ai nn. 1170/2021 di repertorio, registrata il 23/06/2021 a TRIBUNALE DI BRINDISI ai nn. Registro Particolare 8921 Registro Generale 11211, [REDACTED] e da verbale di pignoramento immobili [REDACTED]

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] r la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE, con atto stipulato il 23/12/1986, registrato il 05/01/1987 a BRINDISI ai nn. 124.

Atto del 23/12/1986 Pubblico ufficiale PENNETTA Sede LATIANO (BR) Repertorio n. 89606 Sede BRINDISI (BR) Registrazione n. 124 registrato in data 05/01/1987 - DIVISIONE Voltura n. 36.2/1987 in atti dal 19/03/1992

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 11/26, intestata [REDACTED] per lavori di un vano in ampliamento, nonché la sostituzione di un avvolta a spigolo e l'apertura di una seconda porta di prospetto, alla casa in Via Oberdan angolo Via Vecchia Mesagne, rilasciata il 23/09/1964

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo stato attuale e dal sopralluogo effettuato il bagno e il ripostiglio edificati sul cortile retrostante il fabbricato oltre alle modifiche intere di porte e finestre non risultano essere conformi al progetto approvato nel 1964. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia comprese spese e oneri : €3.500,00
- pratica sismica: €1.200,00
- pratica geologica: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



situazione urbanistica e catastale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento dell'immobile del bagno rispetto alla planimetria catastale in atti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- tipo mappale + docfa : €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LATIANO VIA G. OBERDAN 37

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LATIANO Via G. Oberdan 37, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

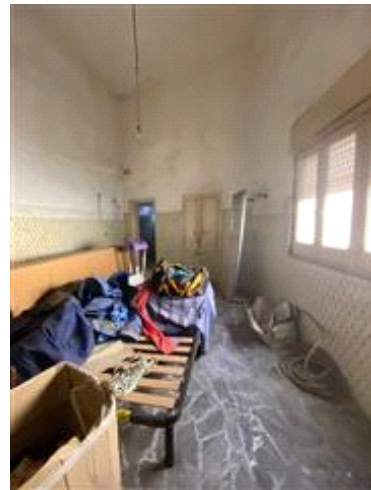
Appartamento a piano terra, composto da due camere da letto, una cucina, un ingresso, un deposito e un cortile retrostante, con lastrici solari esclusivi ed abbisognevole di interventi manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 301 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 mq, indirizzo catastale: Via Guglielmo Oberdan, piano: terra, intestato a [redacted] in virtù dell'atto n. 124 del 05/01/1987. L'atto è stato trascritto in atti dal 19/03/1992 Repertorio n.: 89606 Rogante: PENNETTA Sede: LATIANO Registrazione: Sede: BRINDISI n: 124 del 05/01/1987 DIVISIONE (n. 36.2/1987) Coerenze: a Nord con Via Vecchia Mesagne, a Est con Via Oberdan a Ovest con [redacted] sud con stessa p.lla di altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio
farmacie



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: infissi esterni realizzati in legno



infissi interni: realizzati in legno e vetro



pavimentazione interna: realizzata in gress



Degli Impianti:



elettrico:

pessimo



CLASSE ENERGETICA:

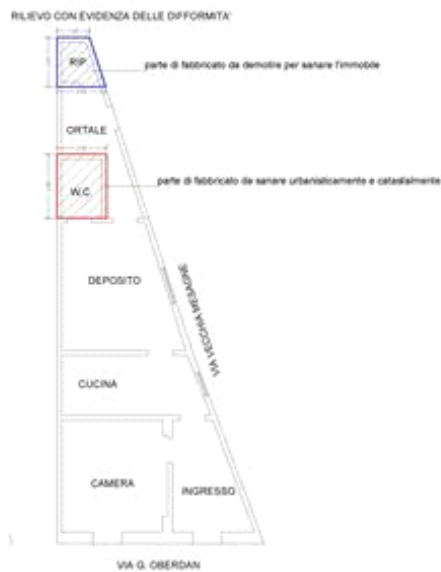


CONSISTENZA:

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
superficie coperta regolarmente autorizzata	85,00	x	100 %	=	85,00
cortile retrostante	10,00	x	10 %	=	1,00
bagno da sanare	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	101,00				92,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 92,00 x 600,00 = **55.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Viste le pessime condizioni di manutenzione del fabbricato, visto intervento edile da realizzare, si decide di utilizzare il valore minimo presente sull'Osservatorio del mercato decurtato del 30%	-16.560,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 38.640,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.640,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile si utilizzerà un criterio sintetico comparativo, partendo dai valori tabellati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare italiano. Per abitazioni di tipo economico è previsto un valore unitario che varia da 600,00 a 740,00 €

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Latiano, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	92,00	0,00	38.640,00	38.640,00
				38.640,00 €	38.640,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 32.240,00**



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:	€ 4.836,00
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:	€ 404,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a LATIANO Via Cazzato angolo Via G. B. Papadia, della superficie commerciale di **1.425,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile è composto è situato nel centro urbano del Comune di Latiano in prossimità della stazione ferroviaria. Allo stato attuale si presenta in buono stato di manutenzione occupato dal proprietario/debitore che svolge la sua attività individuale, e che provvederà a proprie cure allo svuotamento dell'attrezzatura ancora presente. E' coposto da due livelli un Piano terra e un piano seminterrato con accesso sia dal piano terra che dall'esterno attraverso una rampa da Via Cazzato. L'intero corpo di fabbrica è pavimentato con listelli di marmo di modesto pregio comprese la scalinata che porta dal piano terra la piano interrato. Gli impianti sono dell'epoca di costruzione, indipendenti e perfettamente funzionanti.

Il fabbricato è oggetto di manutenzione per la tinteggiatura della facciata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-s1, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 561 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 5.608,72 Euro, indirizzo catastale: via cazzato, piano: t-s1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.425,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 605.625,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 515.000,00
Data della valutazione:	11/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'unità immobiliare è occupata dal debitore per l'esercizio della propria attività individuale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedasi relazione notarile allegata al fascicolo di causa.



per lavori di variante in corso d'opera al progetto autorizzato con con. edilizia n.

Concessione per esecuzione lavori edili N. **prat. n. 238/87**, intestata a lavori di variazione di destinazione d'uso da attività commerciale ad attività "industriale" a Piano interrato e Piano terra

Concessione per esecuzione lavori edili N. **prat. 150/88**, intestata a lavori di variante al progetto autorizzato con Con. Edilizia n. 238/87 per la realizzazione di lievi modifiche al fabbricato ...

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

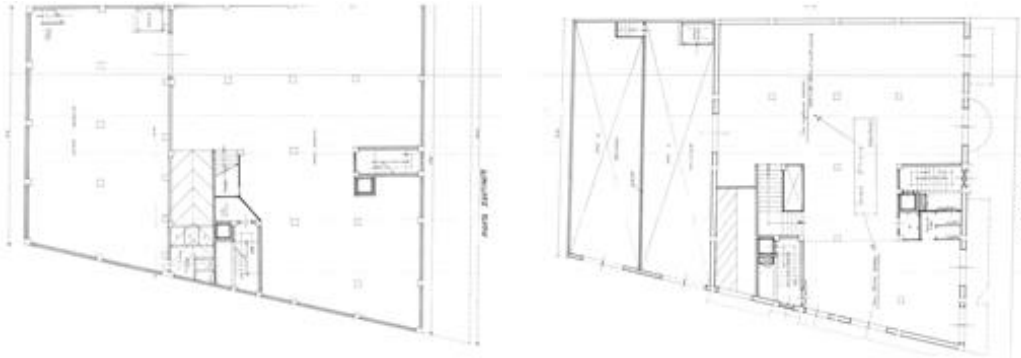
Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN LATIANO VIA CAZZATO ANGOLO VIA G. B. PAPADIA

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a LATIANO Via Cazzato angolo Via G. B. Papadia, della superficie commerciale di **1.425,00** mq per la quota di 1/1 di piena p [REDACTED]

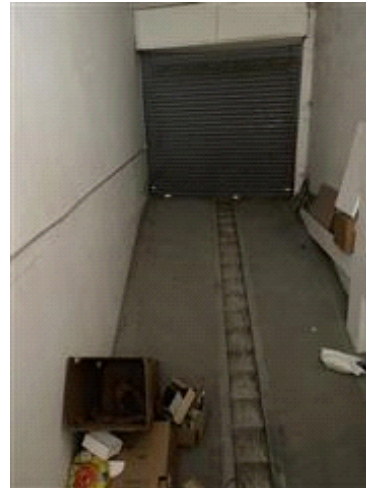
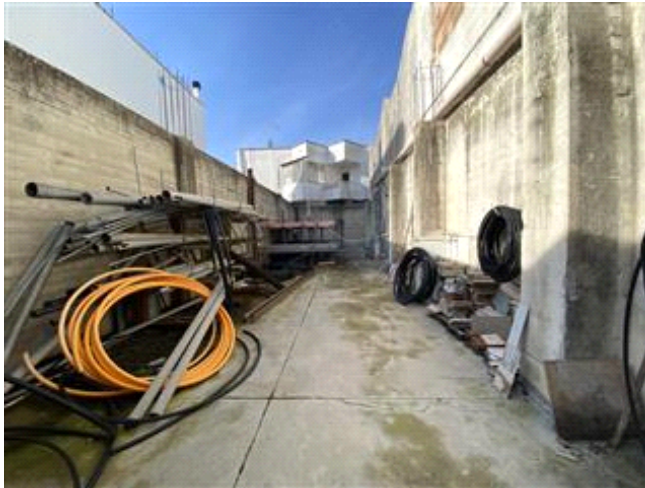
L'immobile è composto è situato nel centro urbano del Comune di Latiano in prossimità della stazione ferroviaria. Allo stato attuale si presenta in buono stato di manutenzione occupato dal proprietario/debitore che svolge la sua attività individuale, e che provvederà a proprie cure allo svuotamento dell'attrezzatura ancora presente. E' coposto da due livelli un Piano terra e un piano seminterrato con accesso sia dal piano terra che dall'esterno attraverso una rampa da Via Cazzato. L'intero corpo di fabbrica è pavimentato con listelli di marmo di modesto pregio comprese la scalinata che porta dal piano terra la piano interrato. Gli impianti sono dell'epoca di costruzione, indipendenti e perfettamente funzionanti.

Il fabbricato è oggetto di manutenzione per la tinteggiatura della facciata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-s1, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 561 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 5.608,72 Euro, indirizzo catastale: via cazzato, piano: t-s 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986 ristrutturato nel 2021.



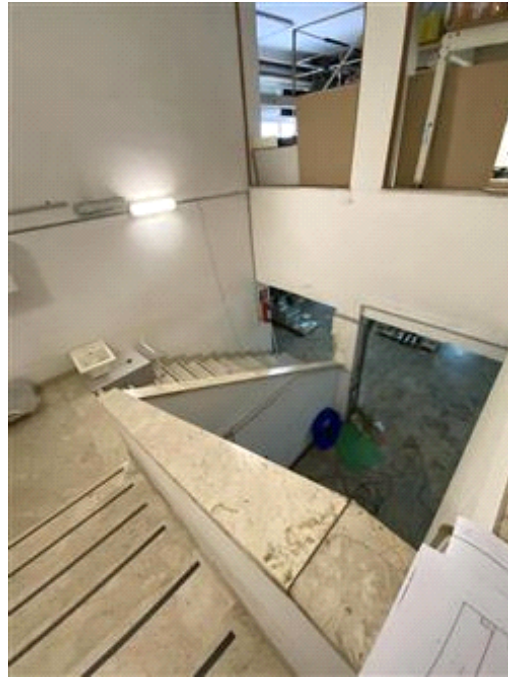
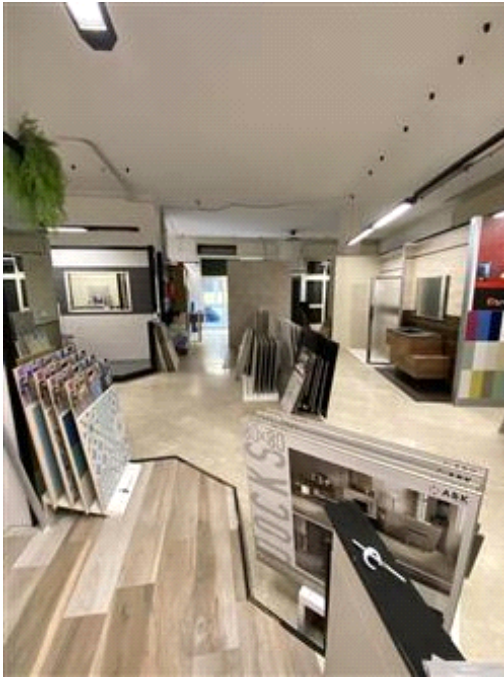


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.







QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in alluminio

nella media

pareti esterne:

buono

pavimentazione interna: realizzata in marmo

al di sopra della media

scale: interna con rivestimento in marmo

buono

Degli Impianti:

montacarichi:

al di sotto della media

elettrico: industriale , la tensione è di 220V

nella media

idrico:

mediocre

condizionamento: con alimentazione a elettrico

scarso

CLASSE ENERGETICA:



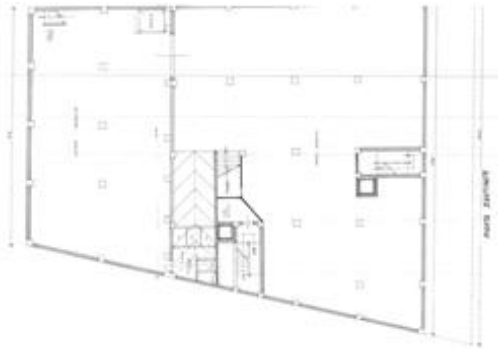


CONSISTENZA:

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
fabbricato piano interrato	700,00	x	100 %	=	700,00
fabbricato piano terra	700,00	x	100 %	=	700,00
cortile scoperto	250,00	x	10 %	=	25,00
Totale:	1.650,00				1.425,00



planimetria Piano Interrato



planimetria Piano terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.425,00 x 500,00 = **712.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Nonostante l'immobile sia in buono stato di manutenzione si ritiene opportuno applicare una detrazione del 15% al prezzo in quanto in zona immobili simili non sono rischiesti dal mercato immobiliare	-106.875,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 605.625,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 605.625,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile si utilizzerà un criterio sintetico comparativo, partendo dai valori tabellati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare italiano. Per abitazioni di tipo economico è previsto un valore unitario che varia da 500,00 a 600,00 €

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Latiano

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	deposito commerciale	1.425,00	0,00	605.625,00	605.625,00
				605.625,00 €	605.625,00 €

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: **€ 605.625,00**

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: **€ 90.843,75**

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: **€ 515.000,00**

data 11/02/2022



il tecnico incaricato
Geom. Arcangelo Miccoli

