



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

149/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S. r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Stefano SALES

CUSTODE:

Dott.ssa Miriam CARLUCCI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Angelo Palma

CF:PLMNGI70C121119Z

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 149/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESAGNE Via Niccolò Machiavelli 32, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di modesta abitazione che si sviluppa completamente al piano terra. Le camere non sono dotate tutte di illuminazione naturale sufficiente e non vi sono particolari rifiniture.

Si rileva uno stato di manutenzione ordinaria leggermente trascurata; tuttavia non si rilevano segni di cedimento strutturale nè particolari criticità per l'abitabilità.

L'area solare sovrastante è libera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di mt. 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 180 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 157,52 Euro, indirizzo catastale: Via Machiavelli, 32 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 1982.

A.1 **altro terreno**, composto da area solare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	30,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.600,00
Data della valutazione:	18/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Trattasi della madre dell'esecutato, che occupa l'immobile gratuitamente, unitamente alla S.ra Mitrugno Maria Concetta che la accudisce.

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**, stipulata il 19/04/2007 a firma di cALCAGNO aNTONINO ai nn. 122378/22116 REP. di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 75000.

Importo capitale: 50000.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale**, registrata il 14/05/2018 a BELLUNO ai nn. 186 REP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 3195,19

ipoteca **legale**, registrata il 25/08/2023 a ROMA ai nn. 1092/1623 REP., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO .

Importo ipoteca: 46850,52.

Importo capitale: 23425,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/11/2023 a BRINDISI ai nn. 2825 REP., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale 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 PUBBLICO (dal 19/04/2007), con atto stipulato il 19/04/2007 a firma di CALCAGNO ANTONIO ai nn. 122377/22115 REP. di repertorio, trascritto il 19/05/2007 a BRINDISI ai nn. 7235

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 25/04/2002)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/18, in forza di SUCCESSIONE DI MORTE (dal 25/04/2002 fino al 19/04/2007), registrato il 27/11/2006 a MESAGNE ai nn. 1342 VOL. 2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/18, in forza di SUCCESSIONE DI MORTE (dal 25/04/2002 fino al 19/04/2007), registrato il 27/11/2006 a MESAGNE ai nn. 1342 VOL. 2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/18, in forza di SUCCESSIONE DI MORTE (dal 25/04/2002 fino al 19/04/2007), registrato il 27/11/2006 a MESAGNE ai nn. 1342 VOL. 2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/18, in forza di SUCCESSIONE DI MORTE (dal 25/04/2002 fino al 19/04/2007), registrato il 27/11/2006 a MESAGNE ai nn. 1342 VOL. 2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/18, in forza di SUCCESSIONE DI MORTE (dal 25/04/2002 fino al 19/04/2007), registrato il 27/11/2006 a MESAGNE ai nn. 1342 VOL. 2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/18, in forza di SUCCESSIONE DI MORTE (dal 25/04/2002 fino al 19/04/2007), registrato il 27/11/2006 a MESAGNE ai nn. 1342 VOL. 2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di SUCCESSIONE DI MORTE (dal 25/04/2002 fino al 19/04/2007), registrato il 27/11/2006 a MESAGNE ai nn. 1342 VOL. 2006

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **21102**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI 2 VANI E WC, rilasciata il 15/12/1961

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **1434**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE , rilasciata il 16/10/2006 con il n. 1434 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un ripostiglio a 1 piano con copertura in lamiera

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione - demolizione: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 gg.

Da rimuovere

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata denuncia del vano ripostiglio realizzato senza titolo al 1 piano

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione - demolizione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 gg.

Da rimuovere



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESAGNE VIA NICCOLÒ MACHIAVELLI 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESAGNE Via Niccolò Machiavelli 32, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di modesta abitazione che si sviluppa completamente al piano terra. Le camere non sono dotate tutte di illuminazione naturale sufficiente e non vi sono particolari rifiniture.

Si rileva uno stato di manutenzione ordinaria leggermente trascurata; tuttavia non si rilevano segni di cedimento strutturale nè particolari criticità per l'abitabilità.

L'area solare sovrastante è libera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di mt. 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 180 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 157,52 Euro, indirizzo catastale: Via Machiavelli, 32 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi, Oria, Francavilla F.na). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

scuola elementare
scuola per l'infanzia
polizia
municipio
palestra
farmacie



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 15 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di abitazione economica-popolare, sprovvista di particolari rifiniture, che si sviluppa completamente al PT; è ubicata in zona semi periferica del centro cittadino, in strada con parcheggi sufficienti per il traffico locale.

Si compone di vano ingresso ed un vano letto prospicienti la pubblica strada, mentre retrostanti trovano ubicazione un altro vano letto, un disimpegno ed un ampio vano soggiorno pranzo. Inoltre vi è un piccolo sottoscala adibito a cucinino ed un bagno. Il tutto meglio raffigurato nell'allegata planimetria dello stato dei luoghi.

Esiste piccola chiostrina con copertura in ferro e vetro ed un ripostiglio retrostante, al piano ammezzato, non comunicante con l'abitazione, come evidente nell'elaborato grafico allegato.

Non è stato possibile verificare lo stato interno dei soffitti delle camere da letto, in quanto esiste controsoffitto in legno, che ne limita la vista.

Al piano superiore, limitatamente al ripostiglio retrostante, insiste un vano ripostiglio realizzato in maniera posticcia e con copertura in lamiera grecata

L'immobile, al momento del sopralluogo, è occupato dalla madre dell'esecutato, persona anziana e non autosufficiente.

L'abitazione è allacciata alle utenze domestiche ma è priva di impianto di riscaldamento.

L'area solare sovrastante è libera e di proprietà.

Nel complesso si può asserire che, da quanto potuto constatare, l'immobile non presenta particolari criticità.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. per quanto visibile	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ad anta realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ad anta realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in acqua	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

potabile , la rete di distribuzione è realizzata in
AQP conformità: conforme all'epoca della
realizzazione

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: conforme all'epoca della realizzazione

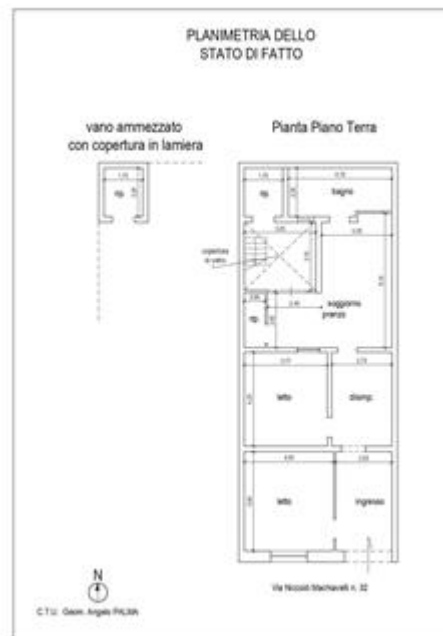
nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00



ACCESSORI:

altro terreno, composto da area solare.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area solare libera edificabile	120,00	x	25 %	=	30,00
Totale:	120,00				30,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base della consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il quale riporta nella zona una valutazione per abitazioni civili, da € 650 a € 830 (quotazioni aggiornate al 2° semestre 2023) in condizioni normali, si attribuisce una valutazione pari ad € 750/mq lordo, la quale si ritiene congrua da poterapplicare all'immobile in esame, in considerazione delle caratteristiche e peculiarità rilevate, ritenute buone per la confortevole fruibilità e vivibilità degli occupanti; pertanto si ritiene congruo attribuirei seguenti valori di stima:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **112.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
andamento mercato locale	-11.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 101.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 101.250,00

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 indicato nel paragrafo "valutazione", ritenuto congruo, al quale sono stati poi applicati i dovuti abbattimenti e/o aumenti in relazione delle caratteristiche e peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate - Valori medi aggiornati al 2° semestre 2023

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	120,00	30,00	101.250,00	101.250,00
				101.250,00 €	101.250,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non si presta geometricamente alla suddivisione in quote

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.750,00**

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: **€. 15.112,50**

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: **€. 37,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.600,00**

data 18/04/2024

il tecnico incaricato
Angelo Palma