



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 5/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
IFIS NPL INVESTING S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. GILIBERTI FRANCESCO

CUSTODE:  
DOTT. DANILO ANTONAZZO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Pasquale Vittorio Centonze**

CF: CNTPQL58T03H822J  
con studio in SAN DONACI (BR) VIAE. TOTI, 19  
telefono: 3394554850  
fax: 3394554850  
email: apocen@gmail.com  
PEC: pasqualevittorio.centonze@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2024

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a SAN PIETRO VERNOTICO VIA DE MARTIRI DI BELFIORE 75, della superficie commerciale di **143,09** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'IMMOBILE STAGGITO SI SVILUPPA INTERAMENTE A PIANO TERRA, E' COMPOSTO DA INGRESSO-CORRIDOIO; SOGGIORNO; N°2 VANI LETTO; AMPIO TINELLO; BAGNO; CUCINA; RIPOSTIGLIO E AREA SCOPERTA. LA SUPERFICIE COPERTA TOTALE E' DI MQ 144,80 ED INSISTE SU UN LOTTO DI MQ 208,70.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,00 - 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 435 sub. 4-1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI BELFIORE N° 75, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

LA PARTICELLA 435 SUB 4 DEL FOGLIO 29, E' GRAFFATA CON LA PARTICELLA 435 SUB 1. L'IMMOBILE PREDECESSORE DALL'IMPIANTO AL 19/05/2009 ERA : FOGLIO 29 P.LLA 435 GRAFFATA CON FG. 29 P.LLA 460 SUB 1

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1977.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>143,09 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 71.708,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>19/07/2024</b>

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

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

VERBALE ALLEGATO

#### **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 27/07/2005 a firma di NOTAR GRISI GUIDO ai nn. 11815 di repertorio, iscritta il 28/07/2005 a BRINDISI ai nn. 17241/3663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 80000.

Importo capitale: 40000.

VEDASI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

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

pignoramento, trascritta il 15/01/2024 a BRINDISI ai nn. 685/593, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TRIBUNALE DI BRINDISI

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA, con atto

stipulato il 27/07/2005 a firma di NOTAR GRISI GUIDO ai nn. 11814/2536 di repertorio, trascritto il 28/07/2005 a BRINDISI ai nn. 17236/11366.

VEDASI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA L. 47/85 N. **1082**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO DI UNA CIVILE ABITAZIONE AL PIANO TERRA , rilasciata il 09/11/2000 con il n. 1082 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CONFORMAZIONE ALLA DEL. G.R. 31/01/2008, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: INDICE DI FABBRIC. FONDIARIA 5 MC/MQ H MAX ML. 8,50 R.C. 100/100

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: REALIZZAZIONE DI UN MODESTO VANO DESTINATO A RIPOSTIGLIO REALIZZATO NELL'AREA SCOPERTA RETROSTANTE DESTINATA A CORTILE. (normativa di riferimento: D.P.R.380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ART. 36 D.P.R. 380/2001

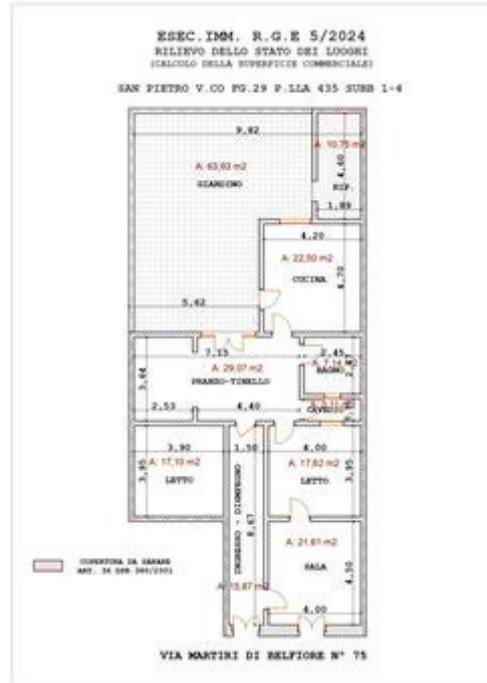
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SPESE TECNICHE + OBLAZIONE ART. 36 DPR 380/2001 : €2.000,00



ELAB.GRAFICO ALLEGATO ALLA SANATORIA



RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: LA PLANIMETRIA CATASTALE MODELLO B - NON RIPORTA IL VANO RIPOSTIGLIO REALIZZATO NELL'AREA SCOPERTA RETROSTANTE  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO CATASTALE - NUOVO DO.C.FA. : €.700,00



MODELLO B

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **MODESTO AMPLIAMENTO - VANO RIPOSTIGLIO** (normativa di riferimento: PRG)

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

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

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA DE MARTIRI DI BELFIORE 75

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN PIETRO VERNOTICO VIA DE MARTIRI DI BELFIORE 75, della superficie commerciale di **143,09** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'IMMOBILE STAGGITO SI SVILUPPA INTERAMENTE A PIANO TERRA, E' COMPOSTO DA INGRESSO-CORRIDOIO; SOGGIORNO; N°2 VANI LETTO; AMPIO TINELLO; BAGNO; CUCINA; RIPOSTIGLIO E AREA SCOPERTA. LA SUPERFICIE COPERTA TOTALE E' DI MQ 144,80 ED INSISTE SU UN LOTTO DI MQ 208,70.

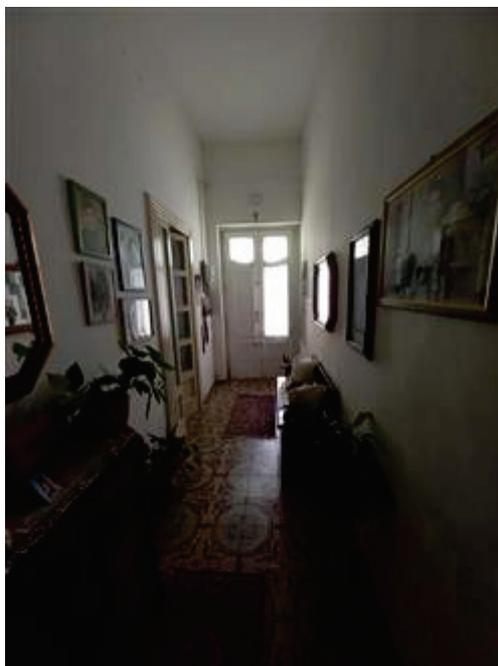
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,00 - 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 435 sub. 4-1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI BELFIORE N° 75, piano:

TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

LA PARTICELLA 435 SUB 4 DEL FOGLIO 29, E' GRAFFATA CON LA PARTICELLA 435 SUB 1. L'IMMOBILE PREDECESSORE DALL'IMPIANTO AL 19/05/2009 ERA :  
FOGLIO 29 P.LLA 435 GRAFFATA CON FG. 29 P.LLA 460 SUB 1

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1977.



#### 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 ). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



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:

L'IMMOBILE SI SVILUPPA INTERAMENTE A PIANO TERRA, E' COMPOSTO DA INGRESSO-CORRIDOIO; SOGGIORNO; N°2 VANI LETTO; AMPIO TINELLO; BAGNO; CUCINA; RIPOSTIGLIO E AREA SCOPERTA. LA SUPERFICIE COPERTA TOTALE E' DI MQ 144,80 ED INSISTE SU UN LOTTO DI MQ 208,70. LA STRUTTURA PORTANTE E' STATA REALIZZATA IN MURATURA DI TUFO, LA COPERTURA E' COSTITUITA DA SOLAI PIANI. GLI INTONACI SONO LISCI DEL TIPO CIVILE FINITI CON PITTURA A BASE DI CALCE. IL PAVIMENTO E' COSTITUITO DA PIASTRELLE IN CERAMICA; IL BAGNO SI PRESENTA CON LE PARETI RIVESTITE DA PIASTRELLE IN CERAMICA PER UN'ALTEZZA DI ML 2,50, E' DOTATO DI APPARECCHIATURE SANITARIE, COMPLETE DI RUBINETTERIA D'USO, FUNZIONANTE.GLI INFISSI ESTERNI A PROSPETTO SONO COSTITUITI DA PROFILATI IN LEGNO OPPORTUNAMENTE VERNICIATI E COMPLETI DI VETRATURE E FERRAMENTA D'USO; L'INFISSO ESTERNO RELATIVO AL VANO TINELLO E' COSTITUITO DA AMPIA VETRATA REALIZZATA CON PROFILATI IN FERRO E RELATIVA VETRATURA. GLI INFISSI INTERNI SONO REALIZZATI CON PROFILATI DI LEGNO E VETRI. L'IMMOBILE E' DOTATO DI IMPIANTO IDRICO-FOGNANTE REGOLARMENTE ALLACCIATO ALLE RETI PUBBLICHE.L'IMPIANTO ELETTRICO E' DEL TIPO SOTTOTRACCIA. DEGLI IMPIANTI, NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' ALLA LEGGE 46/1990



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 COMMERCIALE	143,09	x	100 %	=	143,09

Totale:	143,09	143,09
---------	--------	--------



ESEC. IMM. R.G.E 5/2024  
TABELLA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	STATO DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
INGRESSO	15,87	1	BUONO	15,87
DEAMBECANO				
SALA	21,81	1	BUONO	21,81
LETTO 1	17,62	1	BUONO	17,62
LETTO 2	17,1	1	BUONO	17,1
TINELLO	29,07	1	BUONO	29,07
CAVEDO	3,11	1	BUONO	3,11
BAGNO	7,14	1	BUONO	7,14
CUCINA	22,5	1	BUONO	22,5
RIPOST	10,75	0,25	DISCRETO	2,68
AREA SCOPERTA	63,93	0,1	BUONO	6,39
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				<b>143,09</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE E' STATA ESEGUITA CON IL METODO DEL CONFRONTO DIRETTO SULLA BASE DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO PER IMMOBILI SIMILARI, ATTINTO DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, MOLTIPLICATO PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE CALCOLATA SECONDO QUANTO DISPOSTO DAL DPR 138/98, OPPORTUNAMENTE PONDERATO ALLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'IMMOBILE.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 143,09 x 650,00 = **93.008,50**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 93.008,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 93.008,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO PER COMPARAZIONE DIRETTA SULLA BASE DI VALORI MEDI (OMI) PER UNITA' DI MISURA MOLTIPLICATO IL VALORE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE CALCOLATA A NORMA DEL DPR 138/98, OPPORTUNAMENTE PONDERATO IN BASE ALLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'IMMOBILE.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE.

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	143,09	0,00	93.008,50	93.008,50
				<b>93.008,50 €</b>	<b>93.008,50 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
VETUSTA' 20%	-18.600,00
	<b>18.600,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'IMMOBILE NON PUO' ESSERE COMODAMENTE DIVISIBILE PER VIA DELL'UNICITA' DEGLI IMPIANTI E DEI SERVIZI.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.708,50**

#### 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: **€. 10.756,28**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.000,00</b>

data 19/07/2024

il tecnico incaricato  
Pasquale Vittorio Centonze