



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

53/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. GILIBERTI FRANCESCO

CUSTODE:

AVV.SSA PERRIELLO GERARDA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/08/2024

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 53/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a TORRE SANTA SUSANNA VIA CANALE GUIDONE 16, della superficie commerciale di **309,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'IMMOBILE IN PERIZIA E' UBICATO IN ZONA PERIFERICA E' COSTITUITO DA UNA CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSA AREA SCOPERTA DI PERTINENZA E VANO GARAGE SEMINTERRATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E SEMINTERRATO , ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 572 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 613,29 Euro, indirizzo catastale: VIA CANALE GUIDONE N°16, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 36 particella 1003 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 240, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: VIA CANALE GUIDONE, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	309,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.000,00

Data della valutazione:

21/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuario

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune TORRE SANTA SUSANNA identificata al FOGLIO 36 P.LLE 564 - 572 - 567 della superficie di 1828 MQ, stipulato il 13/07/2000 a firma di NOTAR ADAMI ai nn. 188303/47917 di repertorio, trascritto il 26/07/2000 a TARANTO ai nn. 3177, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTAR MICHELE ADAMI .

A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 567, ALLO STATO ATTUALE LE PARTICELLE ASSERVITE HANNO MODIFICATO LA NUMERAZIONE DIVENENDO 1003 - 1315 -1314

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** attiva, stipulata il 01/12/2010 a firma di NOTAR CORRADO GIANANDREA ai nn. 5402/4468 di repertorio, iscritta il 13/12/2010 a BRINDISI ai nn. 4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 170.000.

Importo capitale: 100.000.

Durata ipoteca: ANNI 30

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/12/2010 a firma di NOTAR CORRADO GIANANDREA ai nn. 5402/4468 di repertorio, iscritta il 09/05/2012 a BRINDISI ai nn. 655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 170.000.

Importo capitale: 100.000.

Durata ipoteca: ANNI 30.

IN RETTIFICA DELLA N. 4914 DEL 13/12/2010 VEDASI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/04/2024 a firma di TRIBUNALE DI BRINDISI ai nn. 1204 di repertorio, trascritta il 02/05/2024 a BRINDISI ai nn. 7112, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

VEDASI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

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:

VEDASI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 NUDA PROPRIETA', in forza di ATTO NOTARILE - CESSIONE DI DIRITTI REALI , con atto stipulato il 10/03/2010 a firma di NOTAR FRANCESCO DI GREGORIO ai nn. 48336/16231 di repertorio, trascritto il 15/03/2010 a BRINDISI ai nn. 3015

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 NUDA PROPRIETA', in forza di ATTO NOTARILE - CESSIONE DI DIRITTI REALI, con atto stipulato il 10/03/2010 a firma di NOTAR FRANCESCO DI GREGORIO ai nn. 48336/16231 di repertorio, trascritto il 15/03/2010 a BRINDISI ai nn. 3015

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 USUFRUTTO, in forza di ATTO NOTARILE - CESSIONE DI DIRITTI REALI, con atto stipulato il 10/03/2010 a firma di NOTAR FRANCESCO DI GREGORIO ai nn. 48336/16231 di repertorio, trascritto il 15/03/2010 a BRINDISI ai nn. 3015

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 - USUFRUTTO, in forza di ATTO NOTARILE - CESSIONE DI DIRITTI REALI, con atto stipulato il 10/03/2010 a firma di NOTAR FRANCESCO DI GREGORIO ai nn. 48336/16231 di repertorio, trascritto il 15/03/2010 a BRINDISI ai nn. 3015

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA DEL 26/03/1999 N. **DIA DEL 26/03/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI LOCALE INTERRATO , presentata il 26/03/1999 con il n. PROT.3172 di protocollo

PROGETTO IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART.13 LEGGE 47/85 N. **121/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DELLA COSTRUZIONE ESISTENTE DA DESTINARE A LABORATORIO ARTIGIANALE CON ALCUNI VANI ABITATIVI, presentata il 28/06/2000, rilasciata il 17/10/2000 con il n. 121 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.C.C. N. 33/1110 1972 E D.P.G.R. N 1203 DEL 17/07/1973, l'immobile ricade in zona ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

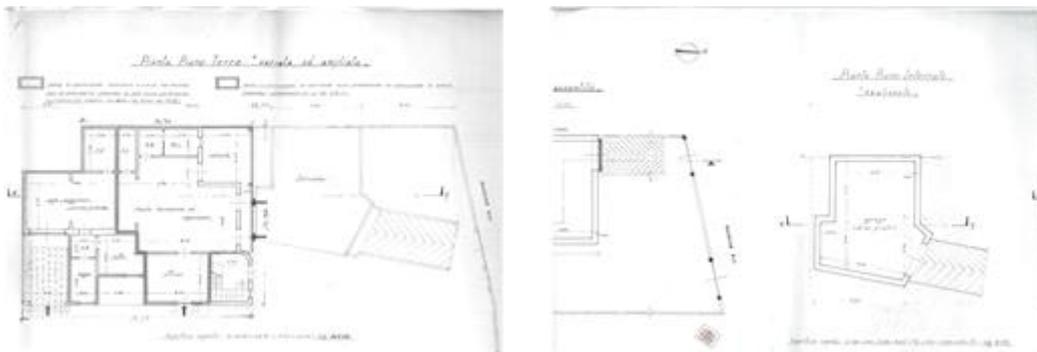
Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DESTINAZIONE D'USO E DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI; INCREMENTO DI VOLUMETRIA RISPETTO A QUANTO ASSENTITO CON CONCESSIONE EDILIZIA N° 121 DEL 17/10/2000 (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- RIPRISTINO ALLO STATO ASSENTITO CON CONCESSIONE EDILIZIA 121/2000: €40.000,00

NEL PROGETTO ASSENTITO CON CONCESSIONE EDILIZIA 121/2000, L'ALTEZZA UTILE INTERNA DEL VANO INTERRATO E' RIPORTATA IN MT. 2,00 DI FATTO E' DI MT 2,50.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

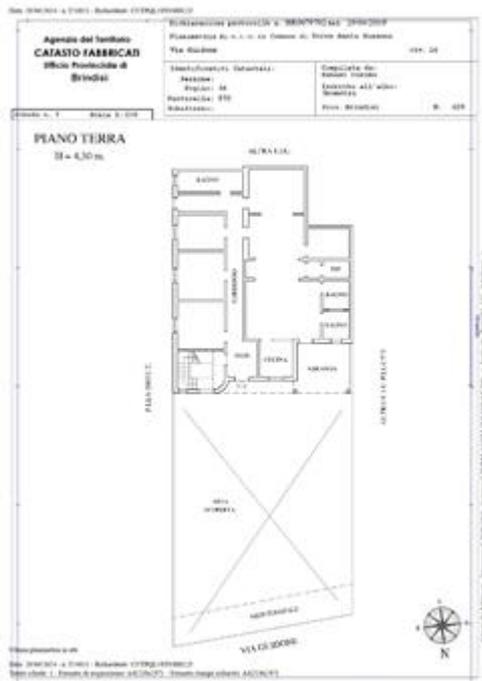
Sono state rilevate le seguenti difformità: LA DICHIARAZIONE CATASTALE NON RISPECCHIA LO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE, QUINDI NON CONFORME RISPETTO

ALL'ASSENTITO, PER DIFFERENTE DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI. OMESSA DICHIARAZIONE DEL SEMINTERRATO.

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

Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO CATASTALE - NUOVO DO.C.FA. E AGGIORNAMENTO IN MAPPA: €1.500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DESTINAZIONE D'USO RISPETTO A QUANTO ASSENTITO CON CONCESSIONE EDILIZIA 121/2000 AUMENTO DELLA VOLUMETRIA RELATIVA AL VANO SEMINTERRATO DESTINATO A GARAGE REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA (normativa di riferimento: P.D.F.)

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

IL VANO DESTINATO A GARAGE HA UNA SAGOMA PLANIMETRICA E UN'ALTEZZA INTERNA UTILE (PARI A ML 2,50) DIFFORMI A QUANTO ASSENTITO NEL TITOLO EDILIZIO RILASCIATO; NELLA PARTE RETROSTANTE ALL'AREA SCOPERTA, INSISTE UNA COPERTURA (TETTOIA) COMPLETAMENTE ABUSIVA NON SANABILE PER CUI VA DEMOLITA; IN ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 121/2000 VI E' UN ATTO D'OBBLIGO DI ASSERVIMENTO AREA PER NOTAR ADAMI CON CUI SI VINCOLA LA VOLUMETRIA ESPRESSA DALLE PARTICELLE 572, 564 E 567 DEL FOGLIO 36 E PRECISAMENTE MC. 1.013,30, VOLUME RIPORTATO IN PROGETTO. AD OGGI, A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO LA PARTICELLA 567 E' STATA DIVISA NELLE PARTICELLE 1003, 1315 E 1314 QUESTE ULTIME DUE ALIENATE A TERZI, PERTANTO NON PUO' ESSERE SANATO ALCUN INCREMENTO DI VOLUME RISPETTO A QUANTO ASSENTITO.

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

BENI IN TORRE SANTA SUSANNA VIA CANALE GUIDONE 16

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a TORRE SANTA SUSANNA VIA CANALE GUIDONE 16, della superficie commerciale di **309,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'IMMOBILE IN PERIZIA E' UBICATO IN ZONA PERIFERICA E' COSTITUITO DA UNA CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSA AREA SCOPERTA DI PERTINENZA E VANO GARAGE SEMINTERRATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E SEMINTERRATO , ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 572 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 613,29 Euro, indirizzo catastale: VIA CANALE GUIDONE N°16, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 36 particella 1003 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 240, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: VIA CANALE GUIDONE, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999 ristrutturato nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:



luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'IMMOBILE IN PERIZIA E' COSTITUITO DA UNA CIVILE ABITAZIONE, CON ANNESSA AREA SCOPERTA E VANO GARAGE SEMINTERRATO. LA SRUTTURA PORTANTE E' COSTITUITA DA MURATURA IN CONCI DI TUFO; LE COPERTURE SONO DEL TIPO A VOLTA A STELLA PER DUE VANI E DEL TIPO PIANO CON SOLAIO IN LATEROCEMENTO PER LA RESTANTE PARTE; I PAVIMENTI SONO COSTITUITI DA PIASTRELLE IN GRES PORCELLANATO; L'IMMOBILE E' DOTATO DI IMPIANTI TECNOLOGICI, DEI QUALI NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' ALLA LEGGE 46/90 E D.M. 37/2008. L'IMMOBILE SI COMPONE DA: INGRESSO; VANO SCALA; CUCINA; AMPIA SALA; TRE VANI LETTO; STUDIO; DUE BAGNI; DISIMPEGNO; VERANDA COPERTA; GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO E AREA SCOPERTA DI PERTINENZA. I SERVIZI IGIENICI PRESENTANO LE PARETI RIVESTITE DA PIASTRELLE IN CERAMICA E SONO DOTATI DI APPARECCHIATURE SANITARIE COMPLETE DI RUBINETTERIA D'USO. GLI INFISSI INTERNI SONO COSTITUITI DA BUSSOLE IN LEGNO COMPLETI DI FERRAMENTA D'USO; GLI INFISSI ESTERNI SONO COSTITUITI DA PROFILATI IN ALLUMINIO DOTATI DI VETRO-CAMERA, FERRAMENTA D'USO E CON SISTEMA OSCURANTE COSTITUITO DA PERSIANE ALLA ROMANA IN ALLUMINIO. L'IMMOBILE E' ALLACCIATO ALLA RETE ENEL; L'APPROVIGIONAMENTO IDRICO AVVIENE DA POZZO ARTESIANO DI CUI NON SI RINVIENE AUTORIZZAZIONE PROVINCIALE ALL'EMUNGIMENTO; I REFLUI DOMESTICI SVERSANO IN FOSSA SETTICA.



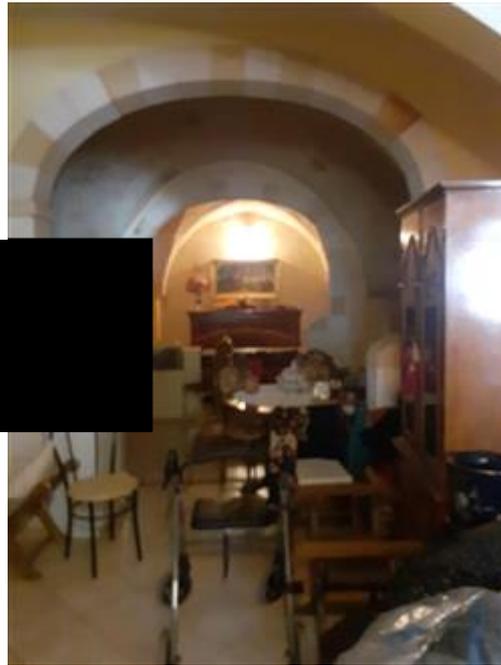
SALA



LETTO



PARTICELLA 1003



CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE + VANO GARAGE + AREA SCOPERTA	309,00	x	100 %	=	309,00
Totale:	309,00				309,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 309,00 x 600,00 = **185.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
VETUSTA' 10%	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 185.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 185.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA MONOPARAMETRICA, IN BASE AL PREZZO MEDIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, CON RIFERIMENTO AI VALORI DELL' O.M.I. AGENZIA DELLE ENTRATE, OPPORTUNAMENTE PONDERATI E DEPREZZATI, TENENDO CONTO DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'IMMOBILE.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: OSSERVATORIO 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	villa singola	309,00	0,00	185.400,00	185.400,00
				185.400,00 €	185.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'IMMOBILE NON PUO' ESSERE COMODAMENTE DIVISIBILE, POICHE' LA DIVISIONE COMPORTEREBBE INGENTI SPESE RELATIVE A OPERE EDILIZIE TALI DA RENDERE ANTIECONOMICA TALE IPOTESI.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 41.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.900,00**

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: **€. 21.585,00**

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:	€. 315,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.000,00

data 21/08/2024

il tecnico incaricato
Pasquale Vittorio Centonze