



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 63/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOBANK S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. STEFANO SALES

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/08/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Cosimo CINIERI**

CF: CNRCSM58P15D761M

con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) VIA BARBARO FORLEO, 9

telefono: 0831811255

fax: 0831811255

email: cinieri.cosimo@libero.it

PEC: cinieri.cosimo@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2019

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BRINDISI VIA OSANNA 102, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione è costituita da;

- un ingresso-soggiorno;
- un vano cucina abitabile;
- disimpegno;
- camera da letto matrimoniale;
- camera da letto 1 singola;
- camera da letto 2 singola;
- Bagno con finestra su pozzo luce.

l'unità è dotata altresì di n. 2 balconi lungo i due prospetti principali.

l'accesso all'abitazione posta al piano secondo avviene per mezzo del vano scale condominiale nonché per mezzo del vano ascensore condominiale.

Il box auto al piano interrato presenta una superficie utile di circa mq. 15 e vi si accede attraverso una rampa in discesa dal cortile interno.

Le finiture interne sono costituite da intonaco del tipo civile con ultima mano a stucco, i pavimenti sono del tipo gres ceramico mentre i rivestimenti sono in piastrelle di gres porcellanato.

Gli infissi interni sono di legno tamburato ed i serramenti esterni sono del tipo in legno dotati di tapparelle.

Gli impianti tecnologici in dotazione all'unità immobiliare sono rappresentati da impianto elettrico, impianto idrico-fognario e termico tutti allacciati alla rispettive reti cittadine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 9, scala B, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 193 particella 1863 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: VIA OSANNA, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 14/09/2005 protocollo n. BR0099695 in atti dal 14/09/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 15957.1/2005)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**A.1** box singolo, composto da UNICA SUPERFICIE DI MQ. 15, sviluppa una superficie commerciale di **10,80** Mq, identificato con il numero 49.

Identificazione catastale:

- foglio 193 particella 1863 sub. 133 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: VIA DA DENOMINARSI, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 14/09/2005 protocollo n. BR0099740 in atti dal 14/09/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 15958.1/2005)  
Coerenze: CONFINA AD OVEST CON BOX SUB. 134 AD EST CON BOX SUB. 132, A SUD CON AREA DI MANOVRA ED A NORD CON INTERCAPEDINE



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>105,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>10,80 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 126.106,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 106.446,58</b>
Data della valutazione:	<b>02/08/2019</b>

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

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

**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:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2004 a firma di NOTAR ERRICO MICHELE ai nn. 76520 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DA ATTO DI CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO NUM. REP. 76520.

Importo ipoteca: 6.876.000.

Importo capitale: 3.820.000.

Durata ipoteca: 20 ANNI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE FG. 193 PARTICELLA 1852.

ANNOTAZIONE N. 7873/1263 DEL 05.04.2007 A ISCRIZIONE DERIVANTE DA FRAZIONAMENTO IN QUOTA NUM. REP. 82268 IN NOTAR ERRICO MICHELE DEL 29.12.2005 GRAVANTE SU IMMOBILE FG. 193 PART. 1863 SUB. 36 CAPITALE EURO 80.000,00; IPOTECA EURO 140.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO N. 210/2013 DEL TRIBUNALE DI BRINDISI DEL 12.06.2014.

Importo ipoteca: 90.000,00.

Importo capitale: 72.635,82.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI FG. 193 PTC. 1863 SUBB. 36-133

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

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,  
derivante da PIGNORAMENTO N. 661 DEL 21.02.2019.  
La formalità è riferita solamente a FG. 193 SUBB. 36-133

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:	€ 516,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 443,69

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ASSEGNAZIONE A SOCIO DI  
COOPERATIVA EDILIZIA (dal 28/03/2006), con atto stipulato il 28/03/2006 a firma di NOTAR  
ERRICO MICHELE, trascritto il 27/04/2006 a BRINDISI ai nn. 83010.  
Il titolo è riferito solamente a FG. 193 PTC. 1863 SUBB. 36-133

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **179/03** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO  
\*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA N. 3 CORPI  
SCALA PER CIVILI ABITAZIONI E BOX AUTO IN VIA OSANNA, FG. 193 PTC. 150, presentata il  
01/08/2003 con il n. 56005 di protocollo, rilasciata il 13/10/2003 con il n. 179/03 di protocollo, agibilità  
del 30/07/2007 con il n. 7795 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI AL FOGLIO 193 PARTICELLA 1863 SUBB. DA 9 A 137

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BRINDISI VIA OSANNA 102

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BRINDISI VIA OSANNA 102, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione è costituita da;

- un ingresso-soggiorno;
- un vano cucina abitabile;
- disimpegno;
- camera da letto matrimoniale;
- camera da letto 1 singola;
- camera da letto 2 singola;
- Bagno con finestra su pozzo luce.

l'unità è dotata altresì di n. 2 balconi lungo i due prospetti principali.

l'accesso all'abitazione posta al piano secondo avviene per mezzo del vano scale condominiale nonché per mezzo del vano ascensore condominiale.

Il box auto al piano interrato presenta una superficie utile di circa mq. 15 e vi si accede attraverso una rampa in discesa dal cortile interno.

Le finiture interne sono costituite da intonaco del tipo civile con ultima mano a stucco, i pavimenti sono del tipo gres ceramico mentre i rivestimenti sono in piastrelle di gres porcellanato.

Gli infissi interni sono di legno tamburato ed i serramenti esterni sono del tipo in legno dotati di tapparelle.

Gli impianti tecnologici in dotazione all'unità immobiliare sono rappresentati da impianto elettrico, impianto idrico-fognario e termico tutti allacciati alla rispettive reti cittadine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 9, scala B, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 193 particella 1863 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: VIA OSANNA, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 14/09/2005 protocollo n. BR0099695 in atti dal 14/09/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 15957.1/2005)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.





*secondo piano*



*ingresso-soggiorno*



*Balcone 1*



*Disimpegno*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, 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 

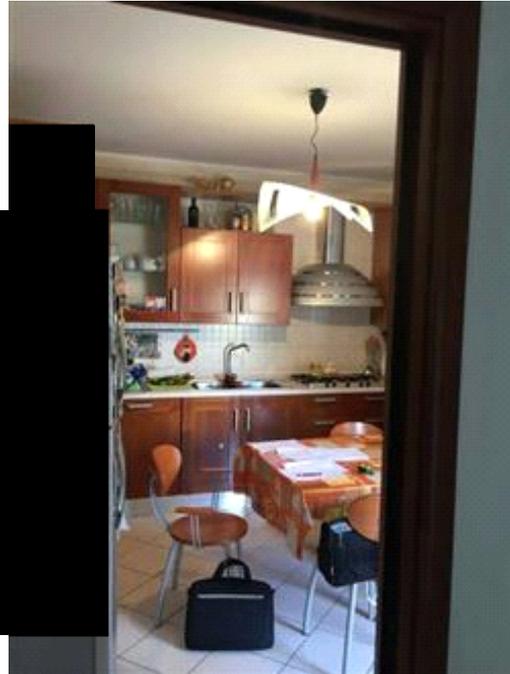
servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



*SOGGIORNO*



*CUCINA*



*BAGNO*



*LETTO MATRIMONIALE*





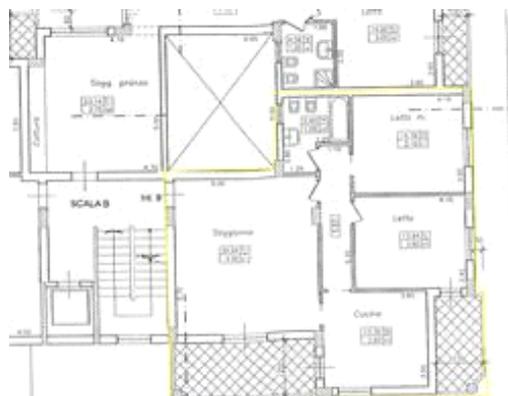
LETTO SINGOLO

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE APPARTAMENTO	LORDA	97,00	x	100 %	=	97,00
SUPERFICIE BALCONI	LORDA	16,00	x	50 %	=	8,00
<b>Totale:</b>		<b>113,00</b>				<b>105,00</b>



PLANIMETRIA APPARTAMENTO RILEVATA

ACCESSORI:



**box singolo**, composto da UNICA SUPERFICIE DI MQ. 15, sviluppa una superficie commerciale di **10,80** Mq, identificato con il numero 49.

Identificazione catastale:

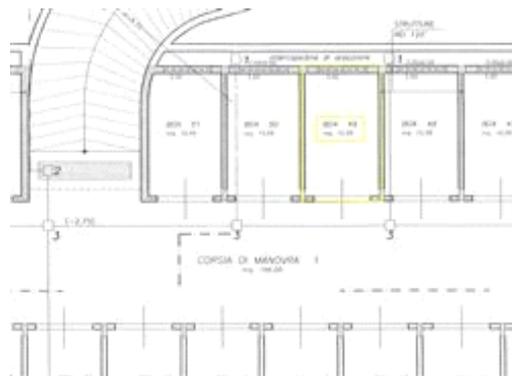
- foglio 193 particella 1863 sub. 133 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: VIA DA DENOMINARSI, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 14/09/2005 protocollo n. BR0099740 in atti dal 14/09/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 15958.1/2005)  
Coerenze: CONFINA AD OVEST CON BOX SUB. 134 AD EST CON BOX SUB. 132, A SUD CON AREA DI MANOVRA ED A NORD CON INTERCAPEDINE



RAMPA DI ACCESSO



BOX SINGOLO



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio con il quale si determina questa stima è quello ottenuto con il metodo sintetico o diretto, basato, da un lato da una comparazione con esperienze di compravendite di beni analoghi in tempi sufficientemente recenti e, dall'altro, basato sulle risultanze delle indagini di mercato svolte presso operatori del settore immobiliare del posto, su valutazioni e conoscenze dirette, nonché rispetto alle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio di Brindisi.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	105,00	x	1.100,00	=	<b>115.500,00</b>
Valore superficie accessori:	10,80	x	1.100,00	=	<b>11.880,00</b>
					<b>127.380,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 127.380,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 127.380,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio con il quale si determina questa stima è quello ottenuto con il metodo sintetico o diretto, basato, da un lato da una comparazione con esperienze di compravendite di beni analoghi in tempi sufficientemente recenti e, dall'altro, basato sulle risultanze delle indagini di mercato svolte presso operatori del settore immobiliare del posto, su valutazioni e conoscenze dirette, nonché rispetto alle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio di Brindisi.

## 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	105,00	10,80	127.380,00	127.380,00
				<b>127.380,00 €</b>	<b>127.380,00 €</b>

Riduzione del **1%** per lo stato di occupazione: **€ 1.273,80**



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 126.106,20</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€ 18.915,93</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 300,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€ 443,69</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>€ 106.446,58</b>

data 02/08/2019

il tecnico incaricato  
Cosimo CINIEMI

