



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ANNA LERNA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. SALES Stefano

CUSTODE:

Avv. Lioce Paola Benedetta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FELICE IAIA

CF: IAIFLC50M08B809K

con studio in CAROVIGNO (BR) VIA DOTT. VITO INN. CAVALLO,5

telefono: 0831996259

fax: 0831996259

email: felice.iaia@virgilio.it

PEC: felice.iaia@pec.virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LATIANO Via Eugenio Balsamo 46, della superficie commerciale di **93,88** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in questione, edificato nell'anno 1940, è situato nel Comune di Latiano alla via Eugenio Balsamo n. 46 e risulta essere in stato di abbandono. Interamente dislocato al piano terra, questo possiede una superficie lorda pari a circa 97 mq. La struttura è composta da murature portanti aventi spessore pari a circa 50 cm e da murature perimetrali con spessore di circa 25 cm; i solai sono caratterizzati da struttura a volta (di tipo a stella).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 557 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Balsamo, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/09/2015 protocollo n. BR0118681 in atti dal 08/09/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 63362.1/2015)
Coerenze: Il fabbricato in questione confina a nord con la p.lla 555; a sud con la p.lla 559; a ovest con la p.lla 556; a est con la strada pubblica (via Eugenio Balsamo)

Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.975,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.700,00
Data della valutazione:	07/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 17/09/2018 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 17707 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: €13.000,00.

Importo capitale: €8.405,62.

Registro generale n. 6143 Registro particolare n. 704 Presentazione n. 41 del 10/04/2019

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/03/2021 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 604/2021 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Registro generale n. 6834 Registro particolare n. 5406 Presentazione n. 9 del 19/04/2021

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 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/08/2001), con atto stipulato il 17/08/2001 a firma di Notaio Vacca Lavinia ai nn. 13628 di repertorio.

Registro generale n. 12683 Registro particolare n. 10793 Presentazione n. 65 del 05/09/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/08/2001), con atto stipulato il 17/08/2001 a firma di Notaio Vacca Lavinia ai nn. 13628 di repertorio.

Registro generale n. 12683 Registro particolare n. 10793 Presentazione n. 65 del 05/09/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 17/08/2001)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Eseguite le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latiano, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia, in quanto trattasi di fabbricato edificato antecedentemente all'anno 1967.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sotto il profilo catastale detto immobile risulta intestato per la rispettiva quota di 1/2 ciascuno ai sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di nuda proprietà; risulta insistere l'usufrutto per l'intera quota in capo alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** , ormai deceduta. Pertanto risulta estinto il diritto d'usufrutto.

Allo stato di fatto detto immobile è da intendersi di piena proprietà dei sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la rispettiva quota di 1/2 ciascuno.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa sagoma dell'immobile, diversa consistenza e diversa distribuzione degli spazi interni;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accatastamento: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risultano realizzati due soppalchi in legno con superficie rispettiva di circa 25 e 7 mq;

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per demolizione di opere abusive: €500,00
- Costi di demolizione, trasporto in discarica e smaltimento rifiuti: €2.500,00

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

BENI IN LATIANO VIA EUGENIO BALSAMO 46

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LATIANO Via Eugenio Balsamo 46, della superficie commerciale di **93,88** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in questione, edificato nell'anno 1940, è situato nel Comune di Latiano alla via Eugenio Balsamo n. 46 e risulta essere in stato di abbandono. Interamente dislocato al piano terra, questo possiede una superficie lorda pari a circa 97 mq. La struttura è composta da murature portanti aventi spessore pari a circa 50 cm e da murature perimetrali con spessore di circa 25 cm; i solai sono caratterizzati da struttura a volta (di tipo a stella).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

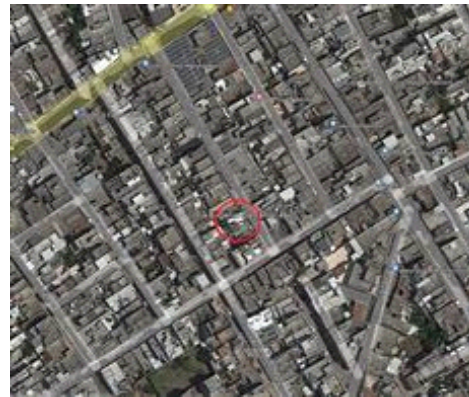
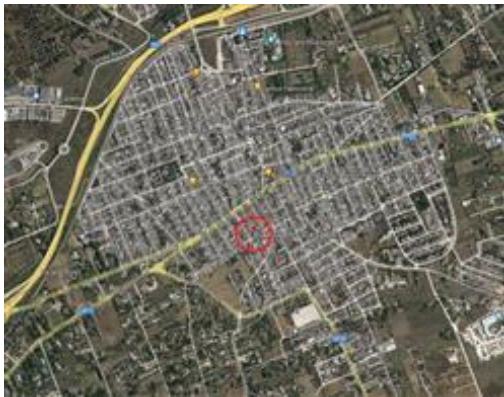
- foglio 42 particella 557 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Balsamo, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/09/2015 protocollo n. BR0118681 in atti dal 08/09/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 63362.1/2015) Coerenze: Il fabbricato in questione confina a nord con la p.lla 555; a sud con la p.lla 559; a ovest con la p.lla 556; a est con la strada pubblica (via Eugenio Balsamo)

Immobile costruito nel 1940.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità residenziale oggetto di valutazione si compone di un primo vano di ingresso, avente superficie utile calpestabile pari a circa 28 mq, al di sopra del quale risulta realizzato un soppalco in legno; tale vano possiede altezza di circa 2,30 mt sino al soppalco e altezza pari a circa 4,45 sino al soffitto. Il predetto soppalco, che si estende per una superficie complessiva di circa 25 mq e allo stato attuale è destinato a camera da letto, risulta realizzato senza alcun titolo edilizio (come da accertamenti effettuati presso gli Uffici competenti), pertanto risulta soggetto a rimozione/demolizione.

L'immobile si compone, ancora, di un vano destinato a camera da letto, avente una superficie utile pari a circa 11,50 mq. Vi è la presenza di un disimpegno di circa 7 mq che conduce nella zona pranzo: quest'ultima è composta da tre ambienti, di cui due aventi rispettiva superficie utile di circa 6 e 7 mq e altezza massima sino al soffitto rispettivamente pari a circa 2,50 e 3 mt; il terzo ambiente è caratterizzato da un pozzo luce avente superficie calpestabile pari a circa 7 mq, interamente piastrellato lungo le pareti verticali. Quest'ultimo è destinato a cucinino/zona cottura e risulta coperto da pensilina per una superficie di circa 4,50 mq; mediante detto pozzo luce si accede - attraverso una scala in ferro- ad una soffitta che ricopre una superficie pari a circa 6 mq.

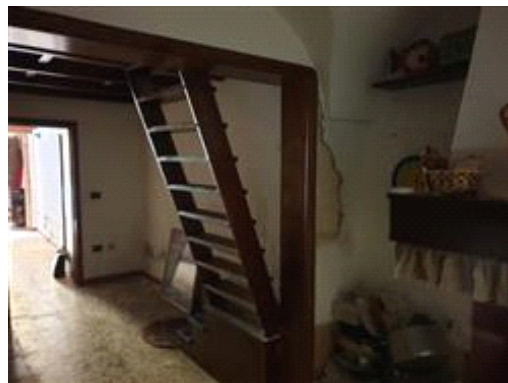
In corrispondenza del disimpegno interno di circa 7 mq, vi è la presenza di un'ulteriore soppalco realizzato in legno, la cui estensione è pari a circa 7 mq; l'altezza interna del disimpegno è pari a circa 2,30 mt fino al soppalco e a 4,45 mt sino al soffitto. Anche tale soppalco, come quello presente nel vano di ingresso, risulta realizzato senza alcun titolo edilizio, pertanto risulta soggetto a rimozione/demolizione.

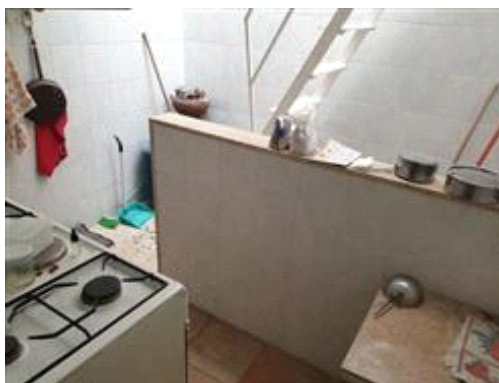
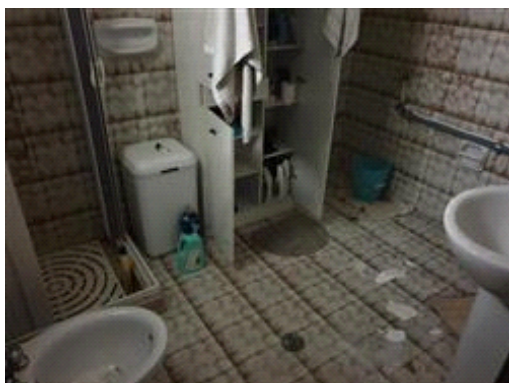
Internamente all'immobile vi è, infine, la presenza di un bagno avente superficie utile di circa 5,50 mq, altezza interna sino al solaio (di tipo piano) di circa 2,50 mt, il quale affaccia sul predetto pozzo luce mediante una piccola finestra.

I sanitari presenti nel bagno appaiono essere vetusti e scadenti, ovvero in cattivo stato di manutenzione; all'interno del bagno vi è la presenza di una caldaia per il riscaldamento dell'acqua sanitaria, tuttavia si eleva riserva sul funzionamento di quest'ultima, atteso lo stato di abbandono dell'immobile.

Il riscaldamento invernale avviene mediante la sola presenza di un caminetto, ubicato nella zona pranzo, mentre in tutti i restanti ambienti vi è totale assenza di radiatori e/o altre fonti di calore.

Gli intonaci interni si presentano in pessimo stato di conservazione, con annerimenti dovuti ad umidità di risalita, distacchi e cedimenti di intonaci, pertanto tutti soggetti a rifacimento.





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
Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max 50 cm più 50% muri in comune	91,92	x	100 %	=	91,92
Aree scoperte	2,46	x	20 %	=	0,49
Cantine e soffitte non comunicanti	5,87	x	25 %	=	1,47
Totale:	100,25				93,88



Planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/12/2021
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Casa indipendente in vendita da ristrutturare
Indirizzo: Via Giacomo Matteotti, n. 33
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 28.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/12/2021
Fonte di informazione: Subito.it
Descrizione: Appartamento in Latiano
Indirizzo: Via De Revel
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 437,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 06/12/2021
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Casa indipendente in vendita da ristrutturare

Indirizzo: Via Trento, n. 12

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 412,37 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2021)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 740,00

Note: Ricerca effettuata per immobili siti nella zona centrale del Comune di Latiano, a destinazione residenziale, abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolata la superficie commerciale del lotto in questione secondo il D.P.R. n. 138 del 23/03/98 mediante l'applicazione dei coefficienti di ponderazione, si è proceduto ad analizzare il mercato per la rilevazione di contratti/annunci immobiliari recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato; dunque, sono stati assunti tre comparabili simili all'immobile da valutare (denominato Subject) per caratteristiche intrinseche, estrinseche e per localizzazione e quindi è stata compilata la tabella dei dati.

Il criterio di stima utilizzato, ovvero quello dell'MCA (Market Comparison Approach), richiede che vengano analizzati i prezzi marginali delle caratteristiche note e che si proceda ad effettuare gli aggiustamenti di stima: per prezzo marginale si intende il prezzo della singola caratteristica considerata, inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Si è proceduto, pertanto, a stimare il prezzo marginale delle caratteristiche note e successivamente ad effettuare gli aggiustamenti di stima nella tabella di valutazione riportata di seguito, ottenendo così i tre prezzi corretti dei comparabili assunti.

I prezzi corretti ottenuti sono stati mediati aritmicamente, ottenendo in tal modo il valore del Subject.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	28.000,00	35.000,00	40.000,00
Consistenza	93,88	70,00	80,00	97,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	400,00	437,50	412,37

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	400,00	400,00	400,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
-------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Prezzo	28.000,00	35.000,00	40.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	9.551,80	5.551,80	-1.248,20
Prezzo corretto	37.551,80	40.551,80	38.751,80

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **38.951,80**

Divergenza: 7,40% < **10%**

A seguito di tali valutazioni, è stato ottenuto un valore di mercato del subject, ovvero dell'immobile periziando, pari a €38.951,80 con divergenza percentuale assoluta verificata, ovvero inferiore al 10%.

Per definizione, la divergenza percentuale assoluta è la verifica dell'attendibilità del valore di stima che tiene conto dell'errore di stima corrente per le valutazioni immobiliari e si calcola tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo ed esprime appunto la divergenza dei prezzi corretti; se la divergenza risulta pari o inferiore al 5%, ovvero non superiore in ogni caso al 10%, allora il valore di stima ottenuto è ritenuto attendibile e congruo rispetto i comparativi assunti ed i calcoli effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,88 x 414,91 = **38.951,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 38.951,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.475,90**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di formulare un corretto giudizio di stima, è stato individuato l'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è stata richiesta: l'individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e, in generale, si può procedere attraverso l'approccio di mercato che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato.

Il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri. Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto oggetto di valutazione, è stato adottato il criterio di stima dell'MCA (Market Comparison Approach), quale modello di riferimento secondo gli IVS (International Valuation Standard), ovvero secondo gli Standard Valutativi Internazionali di riferimento: il principio base dell'MCA si fonda sul principio che "il mercato stabilirà il prezzo (o il reddito) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o i redditi) degli immobili simili presi a confronto".

L'MCA è un metodo comparativo pluriparametrico che ha il pregio di essere un metodo dimostrabile e verificabile, nonché il pregio di guidare il tecnico valutatore nella scelta delle informazioni rappresentative del mercato di riferimento e di indurlo ad approfondire riflessioni circa l'omogeneizzazione delle caratteristiche degli immobili presi a riferimento (denominati "Comparabili"), rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima (denominato "Subject").

Tale metodo di stima prevede le seguenti fasi:

- Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- Rilevazione dei dati immobiliari completi;
- Scelta delle caratteristiche immobiliari;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Analisi dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa;

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	appartamento	93,88	0,00	38.951,80	19.475,90
				38.951,80 €	19.475,90 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota relativa al presente fabbricato non risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 14.975,90**

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: **€ 2.246,39**

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: **€ 29,52**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 12.700,00

data 07/12/2021

il tecnico incaricato
FELICE IAIA