



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Antonio Ivan NATALI

CUSTODE:

Avv. Carmela Baccaro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Angelo Palma

CF:PLMNGL70C121119Z

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 38/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LATIANO Via Martiri della Libertà 137, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di:

- 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 6/9 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di abitazione autonoma in buono stato di conservazione, in zona periferica, realizzata parzialmente in assenza di titolo abilitativo ed oggetto di domanda di condono L. [REDACTED] definita con Concessione Edilizia n.° [REDACTED] rilasciata il [REDACTED]

Si rimarca l'attenzione sull'area solare occupata da altra unità immobiliare di diversa proprietà.

L'abitazione è stata realizzata dai genitori dell'attuale proprietario.

Il comparto ove sorge l'immobile oggetto della presente perizia è fornito di rete di acquedotto e di fognatura cittadina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 3,45. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 958 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: via Martiri della Libertà n. 137, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

La usufruttuaria è deceduta il 15/12/2020 ma la voltura catastale per il consolidamento di usufrutto non è stata ancora presentata.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.700,00

Data di conclusione della relazione:

13/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta arredato ma visibilmente disabitato, quindi libero da persone.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/03/2024 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn [REDACTED]
[REDACTED] 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:

Dati desunti dalla cronologia catastale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di atto di divisione (dal [REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di Notaio PREITE ai nn. [REDACTED] rep. di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di dichiarazione di successione (fino al [REDACTED].
Dall'impianto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di dichiarazione di successione (fino al [REDACTED]).
Dall'impianto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di dichiarazione di successione (dal [REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED], registrato il [REDACTED] a Brindisi ai nn. [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di dichiarazione di successione (dal [REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED] registrato il [REDACTED] a Brindisi ai nn. [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di dichiarazione di successione (dal [REDACTED], con atto stipulato il [REDACTED], registrato il 24/01/2008 a Brindisi ai nn. [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/9, in forza di dichiarazione di successione (dal [REDACTED], con atto stipulato il 24/01/2008, registrato il [REDACTED] a Brindisi ai nn. [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di atto di divisione ([REDACTED] [REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. [REDACTED] per lavori di ampliamento, rilasciata il [REDACTED] con il n. [REDACTED] di protocollo

Concessione in sanatoria N. [REDACTED], per lavori di sanatoria, rilasciata il [REDACTED] con il n. [REDACTED] i protocollo

Permesso di Costruire N. [REDACTED] rilasciata il [REDACTED] con il n. [REDACTED] i protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato consolidamento di usufrutto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a intestazione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- voltura per riunione di usufrutto: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Voltura per riunione di usufrutto

BENI IN LATIANO VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 137

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LATIANO Via Martiri della Libertà 137, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di:

- 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 6/9 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di abitazione autonoma in buono stato di conservazione, in zona periferica, realizzata parzialmente in assenza di titolo abilitativo ed oggetto di domanda di condono L. ■■■■■ definita con Concessione Edilizia n.° ■■■■■ rilasciata il ■■■■■

Si rimarca l'attenzione sull'area solare occupata da altra unità immobiliare di diversa proprietà.

L'abitazione è stata realizzata dai genitori dell'attuale proprietario.

Il comparto ove sorge l'immobile oggetto della presente perizia è fornito di rete di acquedotto e di fognatura cittadina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 3,45. Identificazione catastale:

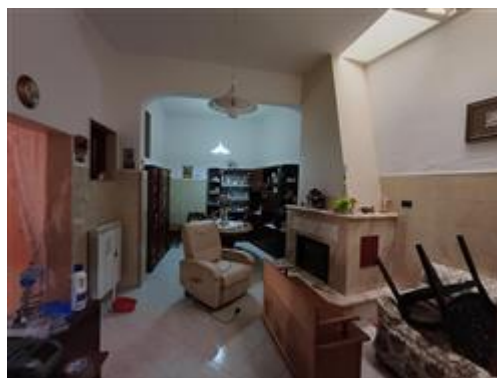
- foglio 36 particella 958 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: via Martiri della Libertà n. 137, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

La usufruttuaria è deceduta il 15/12/2020 ma la voltura catastale per il consolidamento di usufrutto non è stata ancora presentata.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1972.



esterno prospetto



interno soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 Km
autobus distante 0,5 Km
ferrovia distante 0,5 Km
porto distante 30 Km
superstrada distante 0,5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento destinato ad abitazione che al momento del sopralluogo appare libero da occupanti.

Le rifiniture sono di media qualità ma nel complesso, si presenta in buono stato di

manutenzione, consono alla sua vetustà ed al suo utilizzo.

L'immobile, benchè ancora dotato di mobilio ed utenze è visibilmente disabitato da qualche anno, come anche asserito dall'esecutato che ha presenziato al sopralluogo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta realizzati in legno

al di sotto della media



pavimentazione interna: realizzata in gres

nella media



Degli Impianti:

fognatura: sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in rete cittadina conformità: conforme alle norme vigenti all'epoca della realizzazione

nella media



idrico: sottotraccia con alimentazione in acqua potabile , la rete di distribuzione è realizzata in AQP conformità: conforme alle norme vigenti all'epoca della realizzazione

nella media



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

nella media



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

al di sopra della media



solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

al di sopra della media



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
appartamento	121,00	x	100 %	=	121,00
Totale:	121,00				121,00



Planimetria dello stato dei luoghi

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 (valori aggiornati al 2° semestre 2023) è scaturita una valutazione minima pari ad € 620/mq lordo ed una massima di € 720/mq. lordo, per la tipologia e ubicazione di abitazione analoghe a quella in esame.

Per l'immobile in perizia, in considerazione delle caratteristiche e peculiarità rilevate, ritenute sufficienti per la fruibilità da parte degli occupanti, ma che rendono il bene appetibile soltanto ad una porzione della potenziale utenza, soprattutto in virtù dell'area solare ocindisponibile in quanto occupata da altra costruzione di diversa proprietà, si ritiene congruo attribuire il valore di stima pari ad € 680/mq. lordo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **82.280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 82.280,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 82.280,00**

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, ritenuto congruo, al quale sono stati poi applicati i dovuti abbattimenti in relazione delle caratteristiche e peculiarità proprie del bene.

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	121,00	0,00	82.280,00	82.280,00
				82.280,00 €	82.280,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non si presta geometricamente alla sua suddivisione in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.080,00**

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: **€. 12.312,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 68,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.700,00**

data 13/06/2025

il tecnico incaricato
Geom. Angelo Palma