



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE PUGLIESE

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. SALES STEFANO

CUSTODE:
AVV. CARLUCCIO ANGELA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/11/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. Antonio FECOLA

CF:FCLNTN81D15E506C
con studio in BRINDISI (BR) via Aspromonte 8
telefono: 3396123366
email: antoniofecola@yahoo.it
PEC: antoniofecola@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito commerciale a SAN PIETRO VERNOTICO Via Cavour 36, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di "deposito" sito in San Pietro Vernotico (Brindisi) alla Via Cavour n. 36, in una zona piuttosto centrale del centro abitato.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di 130 mq.

Trattasi di immobile inserito in un edificio per locali commerciali e deposito al piano terra e civili abitazioni al piano superiore.

Il deposito, sito al piano terra, ha un ingresso indipendente sulla via Cavour al civico 36.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno 46, ha un'altezza interna di 4,35. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 621 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 114 mq, rendita 500,45 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.200,00
Data della valutazione:	12/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento del sopralluogo il debitore risultava il possessore del deposito.

L'immobile risulta appunto utilizzato come deposito, per ricovero di auto, bici, moto ed altri piccoli oggetti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 27.10.2020 – Protocollo di richiesta BR 133170 DEL 2020

ISCRIZIONE del 31/05/2018 – Registro Particolare 1047 Registro Generale 8674

Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE Repertorio 1616/2418 del 30/05/2018

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ISCRIZIONE del 27/11/2018 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 19049

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE – Repertorio 2027/2018 del 12/11/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 08/07/2020 - Registro Particolare 6730 Registro Generale 9210

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 871/2020 del 20/05/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

ISCRIZIONE del 31/05/2018 – Registro Particolare 1040 Registro Generale 8667 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE Repertorio 1615/2418 del 30/05/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

ISCRIZIONE del 27/11/2018 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 19049 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE – Repertorio 2027/2018 del 12/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 08/07/2020 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

TRASCRIZIONE del 08/07/2020 - Registro Particolare 6730 Registro Generale 9210 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 871/2020 del 20/05/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI 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

Ulteriori avvertenze:

Sebbene l'edificio sia composto da diverse unità immobiliari (locali commerciali, depositi, civili abitazioni) dalle indagini del CTU non è emersa la costituzione di un condominio, quindi spese previste, ovvero debiti del DEBITORE verso un Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente vi è un unico proprietario (debitore) che detiene la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il debitore è diventato proprietario dell'immobile in esame attraverso atto di compravendita immobiliare sottoscritto il 24.09.2009 alla presenza del Notaio avv. Antonella Maria CAFARO, con Repertorio n. 317

I precedenti proprietari erano:

- 1) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 2) F [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 24/09/2009).

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/09/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/09/2009 Repertorio n.: 317 Rogante: [REDACTED] Sede: BRINDISI
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12202.1/2009)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 18/11/1992 fino al 28/02/2001).

COSTITUZIONE del 18/11/1992 in atti dal 18/11/1992 Registrazione: (n. 12990.1/1992)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 18/11/1992 fino al 28/02/2001).

COSTITUZIONE del 18/11/1992 in atti dal 18/11/1992 Registrazione: (n. 12990.1/1992)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 28/02/2001 fino al 10/09/2003).

SCRITTURA PRIVATA del 28/02/2001 protocollo n. 00155099 Voltura in atti dal 04/10/2002 Repertorio n.: 51033 Rogante: BARONE Sede: LECCE Registrazione: Sede: REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA` DI FATTO (n. 10871.1/2002)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/4 (dal 10/09/2003 fino al 24/09/2009).

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/11/2003 Repertorio n.: 143084 Rogante: DI PIETRO BIAGIO Sede: LECCE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 14217.1/2003)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione in cui è ubicato il deposito in esame è stata eseguita in conformità della Concessione Edilizia n.18/90 rilasciata dal Comune di San Pietro Vernotico in data 21.2.1990;

La costruzione in cui è ubicato il deposito in esame ha subito modifiche interne e di prospetto e di cambio di destinazione d'uso in conformità della Concessione Edilizia n.54/00 rilasciata dal Comune di San Pietro Vernotico in data 11.5.2000 e della Concessione Edilizia n.94/06 rilasciata dal medesimo comune in data 28.8.2006;

Il deposito in esame, è conforme al Permesso di Costruire n. 94/06 del 01.09.2006 rilasciato dal Comune di San Pietro Vernotico per il Progetto per modifiche interne per un immobile alla via Cavour posto al piano terra per il cambio di destinazione d'uso di una parte da deposito ed attività commerciale (ludoteca). È stato successivamente rilasciato "Certificato di Agibilità" n. prot. 6720 del 07.12.2006 depositato presso il Comune di San Pietro Vernotico.

Durante il sopralluogo eseguito l'unità in esame non presentava la muratura che la separa dall'adiacente locale commerciale; le due unità sono attualmente di proprietà del debitore.

La vendita può comunque avvenire separata per i due immobili senza problemi, tenendo comunque

conto di dover realizzare la muratura che li separa e relative finiture.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

RICHIESTA DI PERMESSO A COSTRUIRE N. PdC 94/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE DI UN IMMOBILE SITO AL PIANO TERRA CON CAMBIO D'USO DI UNA PORZIONE DA DEPOSITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE, presentata il 08/08/2006, rilasciata il 01/09/2006 con il n. 94/06 di protocollo, agibilità del 07/12/2006 con il n. 94/2006 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In seguito al sopralluogo e rilievo effettuato presso l'immobile in esame, in seguito alla presa visione dell'ultimo precedente edilizio (Progetto per modifiche interne per un immobile alla via Cavour posto al piano terra per il cambio di destinazione d'uso di una parte da deposito ed attività commerciale (ludoteca) per cui è stato rilasciato "Certificato di Agibilità" n. prot. 6720 del 07.12.2006) depositato presso il Comune di San Pietro Vernotico.

Durante il sopralluogo eseguito l'unità in esame non presentava la muratura che la separa dall'adiacente locale commerciale; le due unità sono attualmente di proprietà del debitore.

La vendita può comunque avvenire separata per i due immobili senza problemi, tenendo comunque conto di dover realizzare la muratura che li separa e relative finiture.

La planimetria catastale deve essere aggiornata in quanto l'altezza del locale non è di 4,50 ml, bensì come anche indicato nella pratica edilizia di riferimento, 4,35 ml.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante il sopralluogo eseguito l'unità in esame non presentava la muratura che la separa dall'adiacente locale commerciale; le due unità sono attualmente di proprietà del debitore. La vendita può comunque avvenire separata per i due immobili senza problemi, tenendo comunque conto di dover realizzare la muratura che li separa e relative finiture. (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Pietro Vernotico (BR))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di nuova muratura. Attualmente il deposito in esame costituisce un unico locale con l'unità adiacente. Occorre realizzare la muratura che deve separare le unità immobiliari, comprese ovviamente tutte le opere di finitura per eseguire l'opera secondo la perfetta regola dell'arte

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

Costi di regolarizzazione:

- Fornitura e posa in opera di muratura della larghezza di cm 20, per la separazione con l'unità adiacente, censita in Catasto al Foglio 39, Particella 620, Sub. 29: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana

Questa situazione è riferita solamente a esecuzione opere edili



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica elaborato catastale con correzione della altezza del locale commerciale, da 4,50 ml a 4,35 ml.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Modifica elaborato catastale con correzione della altezza del locale commerciale, da 4,50 ml a 4,35 ml.

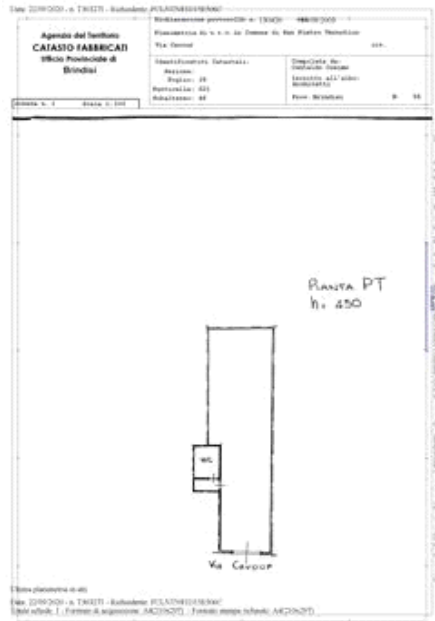
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Modifica elaborato catastale con correzione della altezza del locale commerciale, da 4,50 ml a 4,35 ml.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a Aggiornamento planimetria catastale



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA CAVOUR 36

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a SAN PIETRO VERNOTICO Via Cavour 36, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di “deposito” sito in San Pietro Vernotico (Brindisi) alla Via Cavour n. 36, in una zona piuttosto centrale del centro abitato.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di 130 mq.

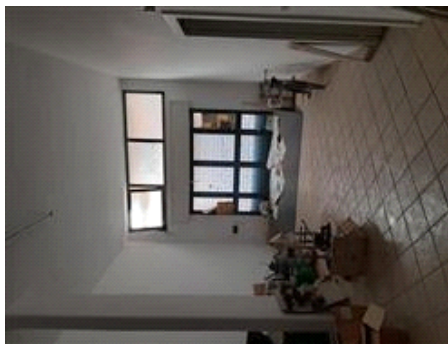
Trattasi di immobile inserito in un edificio per locali commerciali e deposito al piano terra e civili abitazioni al piano superiore.

Il deposito, sito al piano terra, ha un ingresso indipendente sulla via Cavour al civico 36.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno 46, ha un'altezza interna di 4,35. Identificazione catastale:

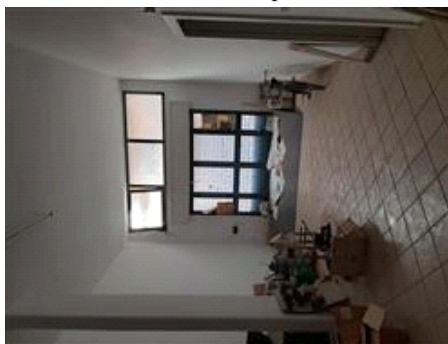
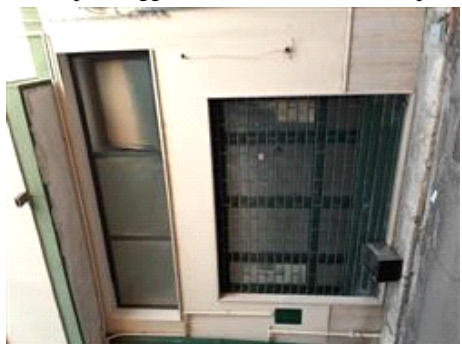
- foglio 39 particella 621 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 114 mq, rendita 500,45 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR, piano: TERRA, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

municipio
farmacie



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 METRI
aeroporto distante 25 KM
superstrada distante 3 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di "deposito" sito in San Pietro Vernotico (Brindisi) alla Via Cavour n. 36, in una zona piuttosto centrale del centro abitato.
L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di 130 mq.

Trattasi di immobile inserito in un edificio per locali commerciali e deposito al piano terra e civili abitazioni al piano superiore.

Il deposito, sito al piano terra, ha un ingresso indipendente sulla via Cavour al civico 36.

Esso versa in un discreto stato manutentivo – conservativo, sebbene sulla facciata sulla pubblica via (Via Cavour) sia gli intonaci che gli infissi necessitano di piccoli interventi di manutenzione straordinaria.

All'interno i pavimenti, infissi, bagni versano in buone condizioni, sebbene l'unità in esame dia l'impressione di non essere utilizzata quotidianamente. In fase di sopralluogo non sono emersi vizi sulle strutture della costruzione.

Durante il sopralluogo eseguito l'unità in esame non presentava la muratura che la separa dall'adiacente locale commerciale; le due unità sono attualmente di proprietà del debitore.

La vendita può comunque avvenire separata senza problemi per i due immobili, tenendo comunque conto di dover realizzare la muratura che li separa e relative finiture (intonaci, battiscopa).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: INFISSI ESTERNO CON TELAIO METALLICO E VETRI TRASPARENTI. AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO SEBBENE SPORCHI E TRASCURATI, GLI INFISSI ESTERNI SEMBRAVANO ESSERE IN DISCRETO STATO MANUTENTIVO - CONSERVATIVO

nella media 

infissi interni: PORTE IN INTERNE realizzati in LEGNO / DERIVATI. Trattasi di infissi in buone condizioni e con maniglie / ferramenta funzionante

al di sopra della media 
media

pareti esterne: costruite in INTONACO / , il rivestimento è realizzato in INTONACO E RIVESTIMENTO PLASTICO SPATOLATO. L'edificio all'esterno necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le condizioni non risultano comunque pessime.

al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in GRES PORCELLANATO / CERAMICA. Al momento del sopralluogo la pavimentazione all'interno del locale si presentava integra ed uniforme. Sebbene i pavimenti non fossero ben puliti non sono emersi difetti visibili o danni degni di nota.

nella media 

protezioni infissi esterni: SERRANDA AVVOLGIBILE realizzate in LAMIERA ZINCATA. La serranda avvolgibile metallica presenta un parte reticolata la quale consente l'illuminazione e visibilità verso l'interno del deposito. In corrispondenza delle superfici vetrate sopra la vetrina / ingresso vi sono dei finestroni alti, privi di protezione

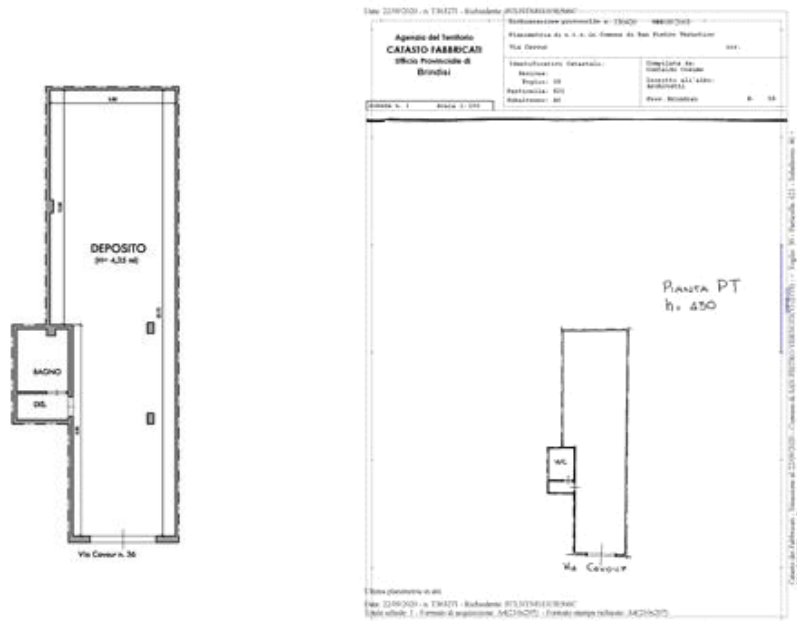
nella media 

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
superficie lorda immobile	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	130,00				130,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 06/11/2020

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Descrizione: Terziaria

Indirizzo: Fascia/zona: Centrale/P.ZA SPIETRO,28 OTT.,V.PISANELLI,PIOPII

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 78.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 70.200,00 pari a 540,00 Euro/mq

Valore Ctu: 71.500,00 pari a: 550,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il Valore Unitario di superficie commerciale necessario alla stima dell'immobile in questione, si sono effettuate le dovute ricerche presso gli operatori immobiliari della zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili. E' stato consultato anche il sito dell'Agenzia delle Entrate, in particolare la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" per il Comune di San Pietro Vernotico. I dati si riferiscono al "Semestre 1 del 2020" per "destinazione terziaria". I valori indicati si ritengono attendibili, vista la situazione attuale del mercato immobiliare nel Comune in esame, molto simile a quella di riferimento. Dall'analisi e dalle indagini effettuate si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato per immobili in condizioni ordinarie da realizzare in un'operazione di compravendita è pari a €550,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,00 x 550,00 = **71.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
REALIZZAZIONE MURATURA ED OPERE DI FINITURA ESEGUITE A REGOLA D'ARTE PER SEPARAZIONE DA LOCALE COMMERCIALE ADIACENTE	-2.500,00
VARIAZIONE ALTEZZA SU PLANIMETRIA CATASTALE	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 68.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il CTU al fine di rispondere ai quesiti formulati per il procedimento in esame, ha consultato:

Comune di San Pietro Vernotico - Ufficio Anagrafe, al fine di acquisire riferimenti sul debitore, in particolare:

- Certificato di Residenza;
- Certificato di Stato di Famiglia;
- Atto di Matrimonio.

Comune di San Pietro Vernotico - Ufficio Urbanistica ed Assetto del Territorio, al fine di acquisire:

- Precedenti Edilizi dell'immobile in esame e relative copie.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brindisi – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, al fine di acquisire in riferimento all'immobile in esame:

- Visura Storica catastale;
- Planimetria catastale;
- Stralcio di mappa catastale.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brindisi – Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di acquisire in riferimento all'immobile in esame:

- Ispezione ipotecaria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di San Pietro Vernotico (Brindisi), agenzie: San Pietro Vernotico (Brindisi), osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

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	deposito commerciale	130,00	0,00	68.000,00	68.000,00
				68.000,00 €	68.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di unità immobiliare non divisibile in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 64.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** 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: **€ 5.160,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ -882,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 22,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a SAN PIETRO VERNOTICO Via Cavour 48, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di "locale commerciale" sito in San Pietro Vernotico (Brindisi) alla Via Cavour n. 48, in una zona piuttosto centrale del centro abitato.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di 112 mq.

Trattasi di immobile inserito in un edificio per locali commerciali e deposito al piano terra e civili abitazioni al piano superiore.

Il locale commerciale, sito al piano terra, ha un ingresso indipendente sulla via Cavour al civico 48.

Esso versa in un discreto stato manutentivo – conservativo, sebbene sulla facciata sulla pubblica via (Via Cavour) sia gli intonaci che gli infissi necessitano di piccoli interventi di manutenzione straordinaria.

All'interno i pavimenti, infissi, bagni versano in buone condizioni, sebbene l'unità in esame dia l'impressione di non essere utilizzata quotidianamente. In fase di sopralluogo non sono emersi vizi sulle strutture della costruzione.

Durante il sopralluogo eseguito l'unità in esame non presentava la muratura che la separa dall'adiacente deposito; le due unità sono attualmente di proprietà del debitore.

La vendita può comunque avvenire separata senza problemi per i due immobili, tenendo comunque conto di dover realizzare la muratura che li separa e relative finiture (intonaci, battiscopa).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno 48, ha un'altezza interna di 4,35 ml. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 620 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 106 mq, rendita 2.047,44 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR n. 48, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 67.477,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 61.100,00
Data della valutazione:	12/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento del sopralluogo il debitore risultava il possessore del deposito.

L'immobile risulta appunto utilizzato come deposito, per ricovero di auto, bici, moto, scaffali e

librerie ed altri piccoli oggetti apparentemente da collezione (riviste, modellini di auto, etc.).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 27.10.2020 – Protocollo di richiesta BR 133170 DEL 2020

ISCRIZIONE del 31/05/2018 – Registro Particolare 1040 Registro Generale 8667

Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE Repertorio 1615/2418 del 30/05/2018

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ISCRIZIONE del 27/11/2018 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 19049

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE – Repertorio 2027/2018 del 12/11/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 08/07/2020 - Registro Particolare 6730 Registro Generale 9210

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 871/2020 del 20/05/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 43.279,46.

ISCRIZIONE del 31/05/2018 – Registro Particolare 1040 Registro Generale 8667 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE Repertorio 1615/2418 del 30/05/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ipoteca , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 43.279,46.

ISCRIZIONE del 27/11/2018 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 19049 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE – Repertorio 2027/2018 del 12/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

TRASCRIZIONE del 08/07/2020 - Registro Particolare 6730 Registro Generale 9210 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 871/2020 del 20/05/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI 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

Ulteriori avvertenze:

Sebbene l'edificio sia composto da diverse unità immobiliari (locali commerciali, depositi, civili abitazioni) dalle indagini del CTU non è emersa la costituzione di un condominio, quindi spese previste, ovvero debiti del DEBITORE verso un Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente vi è un unico proprietario (debitore) che detiene la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il debitore è diventato proprietario dell'immobile in esame attraverso atto di compravendita immobiliare sottoscritto il 24.09.2009 alla presenza del Notaio avv. Antonella Maria CAFARO, con Repertorio n. 317

I precedenti proprietari erano:

1) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

2) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 24/09/2009).

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/09/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/09/2009 Repertorio n.: 317 Rogante: [REDACTED] Sede: BRINDISI
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12202.1/2009)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/4 (dal 19/07/2006 fino al 24/09/2009).

VARIAZIONE del 19/07/2006 protocollo n. BR0077509 in atti dal 19/07/2006 Registrazione: DIVISIONE-FUSIONE (n. 7316.1/2006) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: - foglio 39 particella 620 subalterno 25 - foglio 39 particella 620 subalterno 27 - foglio 39 particella 621 subalterno 49

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione in cui è ubicato il locale commerciale in esame è stata eseguita in conformità della Concessione Edilizia n.18/90 rilasciata dal Comune di San Pietro Vernotico in data 21.2.1990;

La costruzione in cui è ubicato il locale commerciale in esame ha subito modifiche interne e di prospetto e di cambio di destinazione d'uso in conformità della Concessione Edilizia n.54/00 rilasciata dal Comune di San Pietro Vernotico in data 11.5.2000 e della Concessione Edilizia n.94/06 rilasciata dal medesimo comune in data 28.8.2006;

Il locale commerciale in esame, è conforme al Permesso di Costruire n. 94/06 del 01.09.2006 rilasciato dal Comune di San Pietro Vernotico per il Progetto per modifiche interne per un immobile alla via Cavour posto al piano terra per il cambio di destinazione d'uso di una parte da deposito ed attività commerciale (ludoteca). È stato successivamente rilasciato "Certificato di Agibilità" n. prot. 6720 del 07.12.2006) depositato presso il Comune di San Pietro Vernotico.

Durante il sopralluogo eseguito l'unità in esame non presentava la muratura che la separa

dall'adiacente deposito; le due unità sono attualmente di proprietà del debitore.

La vendita può comunque avvenire separata per i due immobili senza problemi, tenendo comunque conto di dover realizzare la muratura che li separa e relative finiture.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta permesso di Costruire **N. PdC 94/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE DI UN IMMOBILE SITO AL PIANO TERRA CON CAMBIO D'USO DI UNA PORZIONE DA DEPOSITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE, presentata il 08/08/2006, rilasciata il 01/09/2006 con il n. 94/06 di protocollo, agibilità del 07/12/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante il sopralluogo eseguito l'unità in esame non presentava la muratura che la separa dall'adiacente deposito; le due unità sono attualmente di proprietà del debitore. La vendita può comunque avvenire separata per i due immobili senza problemi, tenendo comunque conto di dover realizzare la muratura che li separa e relative finiture. (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Pietro Vernotico (BR))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Durante il sopralluogo eseguito l'unità in esame non presentava la muratura che la separa dall'adiacente deposito; le due unità sono attualmente di proprietà del debitore. La vendita può comunque avvenire separata per i due immobili senza problemi, tenendo comunque conto di dover realizzare la muratura che li separa e relative finiture.

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

Costi di regolarizzazione:

- OPERE EDILI - REALIZZAZIONE MURATURA A CONFINE CON ALTRA POPRIETA':
€2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana

Questa situazione è riferita solamente a esecuzione opere edili



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA CAVOUR 48

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SAN PIETRO VERNOTICO Via Cavour 48, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di "locale commerciale" sito in San Pietro Vernotico (Brindisi) alla Via Cavour n. 48, in una zona piuttosto centrale del centro abitato.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di 112 mq.

Trattasi di immobile inserito in un edificio per locali commerciali e deposito al piano terra e civili abitazioni al piano superiore.

Il locale commerciale, sito al piano terra, ha un ingresso indipendente sulla via Cavour al civico 48.

Esso versa in un discreto stato manutentivo – conservativo, sebbene sulla facciata sulla pubblica via (Via Cavour) sia gli intonaci che gli infissi necessitano di piccoli interventi di manutenzione straordinaria.

All'interno i pavimenti, infissi, bagni versano in buone condizioni, sebbene l'unità in esame dia l'impressione di non essere utilizzata quotidianamente. In fase di sopralluogo non sono emersi vizi sulle strutture della costruzione.

Durante il sopralluogo eseguito l'unità in esame non presentava la muratura che la separa dall'adiacente deposito; le due unità sono attualmente di proprietà del debitore.

La vendita può comunque avvenire separata senza problemi per i due immobili, tenendo comunque conto di dover realizzare la muratura che li separa e relative finiture (intonaci, battiscopa).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno 48, ha un'altezza interna di 4,35 ml. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 620 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 106 mq, rendita 2.047,44 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR n. 48, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011

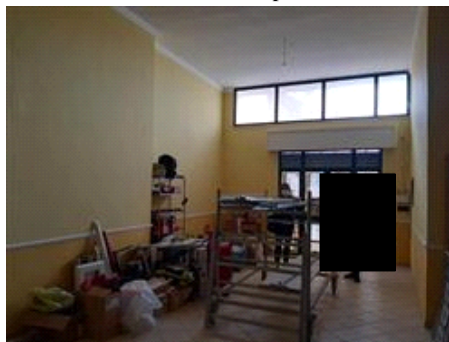
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BRINDISI). Il traffico nella zona è

locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

nella media 

farmacie

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 METRI

nella media 

aeroporto distante 25 KM

buono 

superstrada distante 3 KM

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di “locale commerciale” sito in San Pietro Vernotico (Brindisi) alla Via Cavour n. 48, in una zona piuttosto centrale del centro abitato.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di 112 mq.

Trattasi di immobile inserito in un edificio per locali commerciali e deposito al piano terra e civili abitazioni al piano superiore.

Il locale commerciale, sito al piano terra, ha un ingresso indipendente sulla via Cavour al civico 48.

Esso versa in un discreto stato manutentivo – conservativo, sebbene sulla facciata sulla pubblica via (Via Cavour) sia gli intonaci che gli infissi necessitano di piccoli interventi di manutenzione straordinaria.

All'interno i pavimenti, infissi, bagni versano in buone condizioni, sebbene l'unità in esame dia l'impressione di non essere utilizzata quotidianamente. In fase di sopralluogo non sono emersi vizi sulle strutture della costruzione.

Durante il sopralluogo eseguito l'unità in esame non presentava la muratura che la separa dall'adiacente deposito; le due unità sono attualmente di proprietà del debitore.

La vendita può comunque avvenire separata senza problemi per i due immobili, tenendo comunque conto di dover realizzare la muratura che li separa e relative finiture (intonaci, battiscopa).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: INFISSI ESTERNO CON TELAIO

nella media 

METALLICO E VETRI TRASPARENTI. AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO SEBBENE SPORCHI E TRASCURATI, GLI INFISSI ESTERNI SEMBRAVANO ESSERE IN DISCRETO STATO MANUTENTIVO - CONSERVATIVO

infissi interni: PORTE IN INTERNE realizzati in LEGNO / DERIVATI. Trattasi di infissi in buone condizioni e con maniglie / ferramenta funzionante

al di sopra della media 

pareti esterne: costruite in INTONACO , il rivestimento è realizzato in INTONACO E RIVESTIMENTO PLASTICO SPATOLATO. L'edificio all'esterno necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le condizioni non risultano comunque pessime.

al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in GRES PORCELLANATO / CERAMICA. Al momento del sopralluogo la pavimentazione all'interno del locale si presentava integra ed uniforme. Sebbene i pavimenti non fossero ben puliti non sono emersi difetti visibili o danni degni di nota.

nella media 

protezioni infissi esterni: SERRANDA AVVOLGIBILE realizzate in LAMIERA ZINCATA. Note In corrispondenza delle superfici vetrate sopra la vetrina / ingresso vi sono dei finestroni alti, privi di protezione

nella 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
LOCALE COMMERCIALE	112,00	x	100 %	=	112,00
Totale:	112,00				112,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 06/11/2020

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: LOCALE COMMERCIALE

Indirizzo: Via Cavour, 48

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 72.800,00 pari a 650,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 65.520,00 pari a 585,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il Valore Unitario di superficie commerciale necessario alla stima dell'immobile in questione, si sono effettuate le dovute ricerche presso gli operatori immobiliari della zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili. E' stato consultato anche il sito dell'Agenzia delle Entrate, in particolare la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" per il Comune di San Pietro Vernotico. I dati si riferiscono al "Semestre 1 del 2020" per destinazione "commerciale". I valori indicati si ritengono attendibili, vista la situazione attuale del mercato immobiliare nel Comune in esame, molto simile a quella di riferimento. Dall'analisi e dalle indagini effettuate si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato per immobili in condizioni ordinarie da realizzare in un'operazione di compravendita è pari a €680,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,00 x 680,00 = **76.160,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
REALIZZAZIONE MURATURA ED OPERE DI FINITURA ESEGUITE A REGOLA D'ARTE PER SEPARAZIONE DA DEPOSITO ADIACENTE	-2.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 73.660,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 73.660,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il CTU al fine di rispondere ai quesiti formulati per il procedimento in esame, ha consultato:

Comune di San Pietro Vernotico - Ufficio Anagrafe, al fine di acquisire riferimenti sul debitore, in particolare:

- Certificato di Residenza;
- Certificato di Stato di Famiglia;
- Atto di Matrimonio.

Comune di San Pietro Vernotico - Ufficio Urbanistica ed Assetto del Territorio, al fine di acquisire:

- Precedenti Edilizi dell'immobile in esame e relative copie.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brindisi – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, al fine di acquisire in riferimento all'immobile in esame:

- Visura Storica catastale;
- Planimetria catastale;
- Stralcio di mappa catastale.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brindisi – Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di acquisire in riferimento all'immobile in esame:

- Ispezione ipotecaria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di San Pietro Vernotico (Brindisi), agenzie: San Pietro Vernotico (Brindisi), osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

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	negozio	112,00	0,00	73.660,00	73.660,00
				73.660,00 €	73.660,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di unità immobiliare non divisibile in quote.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 3.683,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 67.477,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** 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: **€ 5.398,16**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 882,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 96,84**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 61.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN PIETRO VERNOTICO VIA CAIROLI 30/A per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, scala A.Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 660 sub. 8 (catasto fabbricati), consistenza 232 mq, indirizzo catastale: VIA CAIROLI n. 30/B, piano: 1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 15/04/2009 protocollo n. BR0094249 in atti dal 15/04/2009 LASTRICO SOLARE (n. 1472.1/2009)

Con il sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali del 26/10/2020 presso l'immobile citato lo scrivente CTU ha rilevato la presenza di una civile abitazione presso l'area solare che sarebbe dovuta essere oggetto di valutazione.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	12/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il bene identificato dal CTU come "Lotto 3" è stato individuato dal "creditore procedente" BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI come "LASTRICO SOLARE".

Effettivamente lo scrivente ing. Fecola Antonio preliminarmente ha effettuato gli accertamenti catastali, acquisendo tutta la documentazione. Dagli accertamenti eseguiti è emerso che il bene censito al Catasto Fabbricati presso il Comune di San Pietro Vernotico (Brindisi) al Foglio 37, Particella 660, Sub. 8 è effettivamente intestato al debitore.

Dall'elaborato planimetrico catastale si evince che la proprietà già indicata censita al Foglio 37, Particella 660, Sub. 8 consiste di fatto in un corpo scala che dal piano terra conduce al piano primo, ove al piano primo è presente un'area solare.

Con il sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali del 26/10/2020 alla presenza del custode nominato Avv. Carluccio Angela, della parte debitrice, presso l'immobile citato lo scrivente ha rilevato la presenza di una civile abitazione presso l'area solare che sarebbe dovuta essere oggetto di valutazione.

Il proprietario dell'immobile, come scritto sul verbale delle operazioni peritali del 26.10.2020 ha dichiarato infatti che *"attualmente, in seguito a presentazione di regolare progetto, sull'area solare totale è stata realizzata una civile abitazione"*.

Purtroppo il CTU non ha avuto concessione di accedere all'immobile oggetto di studio.

In seguito a quanto constatato, lo scrivente ing. Fecola Antonio ha approfondito gli studi, accertando che i precedenti proprietari dell'area solare, [REDACTED] avevano presentato presso il Comune di San Pietro Vernotico – Area Tecnica Urbanistica, un progetto per “Sopraelevazione di una civile abitazione” per cui era stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 86/09 del 22/07/2009.

La “Comunicazione di inizio lavori” per la realizzazione di “Sopraelevazione di una civile abitazione” riporta il protocollo del Comune di San Pietro Vernotico n. 004863 del 11.03.2010 a firma del debitore [REDACTED]

È stata redatta anche una “Comunicazione Fine Lavori” che riporta il protocollo del Comune di San Pietro Vernotico n. 014177 del 18.07.2012 a firma del debitore [REDACTED]

Nel tempo non sono mai stati aggiornati gli elaborati catastali, mantenendo quindi l'immobile accatastato come “lastrico solare” e non come civile abitazione.

Si cita di seguito l'art. 54 - ter del d.l. n. 18 del 2020:

Visto l'art. 54 - ter del d.l. n. 18 del 2020, introdotto dalla legge di conversione (del 24 aprile 2020, n. 27, pubblicata nella G.U. del 29 aprile 2020), rubricato “Sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa” e così formulato: “Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa, per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare di cui all'art. 555 del c.p.c. che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore”; Visto il decreto legge 28 ottobre 2020 n. 137 avente ad oggetto “Ulteriori misure urgenti in materia di tutela della salute, sostegno ai lavoratori e alle imprese, giustizia e sicurezza, connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19”; Visto, in particolare, l'articolo 4 del sopra richiamato decreto legge a mente del quale “All'articolo 54-ter, comma 1, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, le parole “per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto” sono sostituite dalle seguenti “fino al 31 dicembre 2020”. “E' inefficace ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'articolo 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore, effettuata dal 25 ottobre 2020 alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto”;

Rilevato che l'originario periodo di sospensione delle procedure esecutive, aventi ad oggetto immobili “costituenti abitazione stabile, effettiva e durevole del debitore”, è stato prorogato fino alla data del 31 dicembre 2020;

Dall'acquisizione del Certificato di Residenza del “Debitore” in cui si evince che egli è residente alla Via Cairoli n. 30, interno A, il CTU comunica di non procedere alla valutazione dell'immobile in questa fase.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISPEZIONE IPOTECARIA:

ISCRIZIONI: IPOTECA VOLONTARIA, IPOTECA LEGALE ATTIVA,
ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 27.10.2020 – Protocollo di richiesta BR 133170 DEL 2020

ISCRIZIONE del 27/11/2018 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 19049
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE – Repertorio 2027/2018 del 12/11/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 08/07/2020 - Registro Particolare 6730 Registro Generale 9210
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 871/2020 del 20/05/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

In seguito a quanto constatato, lo scrivente ing. Fecola Antonio ha approfondito gli studi, accertando che i precedenti proprietari dell'area solare, [REDACTED] avevano presentato presso il Comune di San Pietro Vernotico – Area Tecnica Urbanistica, un progetto per “Sopraelevazione di una civile abitazione” per cui era stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 86/09 del 22/07/2009.

La “Comunicazione di inizio lavori” per la realizzazione di “Sopraelevazione di una civile abitazione” riporta il protocollo del Comune di San Pietro Vernotico n. 004863 del 11.03.2010 a firma del debitore [REDACTED]

È stata redatta anche una “Comunicazione Fine Lavori” che riporta il protocollo del Comune di San Pietro Vernotico n. 014177 del 18.07.2012 a firma del debitore [REDACTED]

Nel tempo non sono mai stati aggiornati gli elaborati catastali, mantenendo quindi l'immobile accatastato come “lastrico solare” e non come civile abitazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sopraelevazione di una civile abitazione **N. PdC 86/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione di una civile abitazione, presentata il 20/06/2009 con il n. 10901 di protocollo, rilasciata il 22/07/2009 con il n. PdC 86/09 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento/sentenza di fallimento.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla documentazione catastale esistente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo scrivente ing. Fecola Antonio ha approfondito gli studi, accertando che i precedenti proprietari dell'area solare, [REDACTED] avevano presentato presso il Comune di San Pietro Vernotico – Area Tecnica Urbanistica, un progetto per “Sopraelevazione di una civile abitazione” per cui era stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 86/09 del 22/07/2009. La “Comunicazione di inizio lavori” per la realizzazione di “Sopraelevazione di una civile abitazione” riporta il protocollo del Comune di San Pietro Vernotico n. 004863 del 11.03.2010 a firma del debitore [REDACTED]. È stata redatta anche una “Comunicazione Fine Lavori” che riporta il protocollo del Comune di San Pietro Vernotico n. 014177 del 18.07.2012 a firma del debitore sig. [REDACTED]. Nel tempo non sono mai stati aggiornati gli elaborati catastali, mantenendo quindi l'immobile accatastato come “lastrico solare” e non come civile abitazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuovo Accatastamento della civile abitazione realizzata
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SUL LASTRICO SOLARE PIGNORATO INSISTE ATTUALMENTE UNA CIVILE ABITAZIONE (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Pietro Vernotico (BR))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completamento pratica edilizia in riferimento a: progetto per “Sopraelevazione di una civile abitazione” per cui era stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 86/09 del 22/07/2009. La “Comunicazione di inizio lavori” per la realizzazione di “Sopraelevazione di una civile abitazione” riporta il protocollo del Comune di San Pietro Vernotico n. 004863 del 11.03.2010 a firma del debitore [REDACTED]. È stata redatta anche una “Comunicazione Fine Lavori” che riporta il protocollo del Comune di San Pietro Vernotico n. 014177 del 18.07.2012 a firma del debitore [REDACTED]. Nel tempo non sono mai stati aggiornati gli elaborati catastali,

mantenendo quindi l'immobile accatastato come "lastrico solare" e non come civile abitazione.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA CAIROLI 30/A

APPARTAMENTO

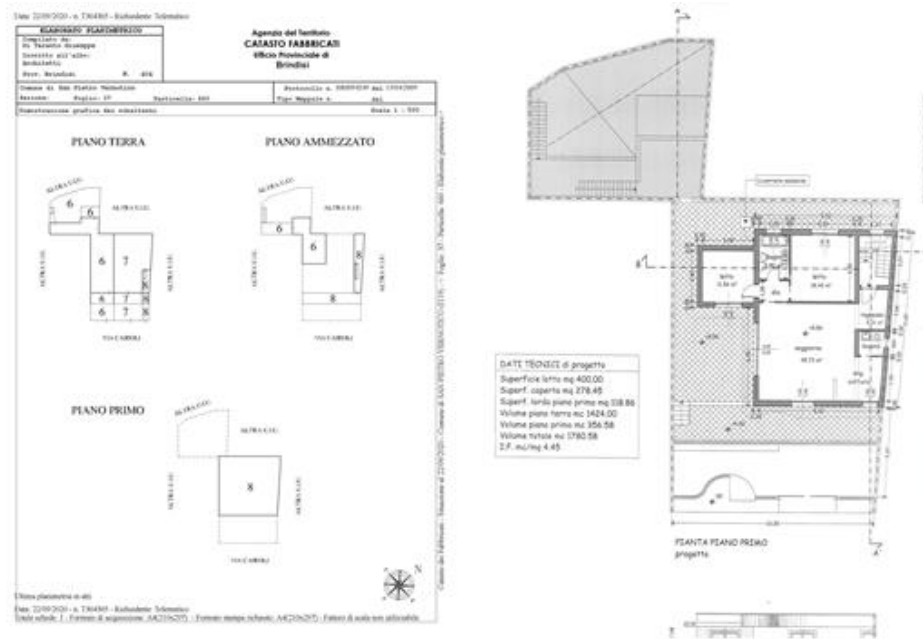
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN PIETRO VERNOTICO VIA CAIROLI 30/A per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, scala A. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 660 sub. 8 (catasto fabbricati), consistenza 232 mq, indirizzo catastale: VIA CAIROLI n. 30/B, piano: 1-T, intestato a ** DATO OSCURATO **, derivante da (ALTRE) del 15/04/2009 protocollo n. BR0094249 in atti dal 15/04/2009 LASTRICO SOLARE (n. 1472.1/2009)

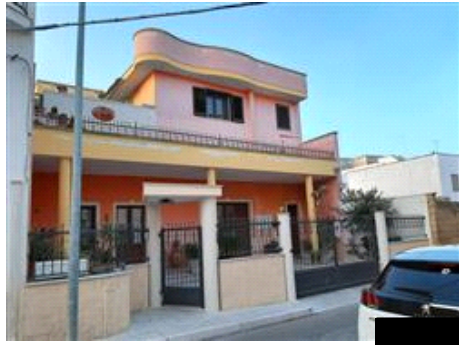
Con il sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali del 26/10/2020 presso l'immobile citato lo scrivente CTU ha rilevato la presenza di una civile abitazione presso l'area solare che sarebbe dovuta essere oggetto di valutazione.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★★★★★★★★
 esposizione: nella media ★★★★★★★★
 panoramicità: nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al CTU non è stato consentito l'accesso all'immobile.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al CTU non è stato consentito l'accesso all'immobile.

Non vi sono elementi che possano consentire al CTU di procedere con la stima e valutazione dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Non essendo più esistente l'area solare come da documentazione catastale il CTU non ha effettuato la stima del bene.

Non potendo accedere alla civile abitazione insistente sull'area solare pignorata, il CTU non ha effettuato la stima del bene.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 0,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 0,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno artigianale a SAN PIETRO VERNOTICO Via Potenza, quartiere località "Paisello" per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno si presenta incolto, ma comunque in discrete condizioni manutentive.

Come riportato dal "Certificato di destinazione urbanistica" acquisito, trattasi di terreno in località "Paisello", che per il P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 80 del 31.01.2008 pubblicata sul BURP n. 32 del 27.02.2008 ricade in Zona D2 - Artigianale Esistente - Art. 59 delle N.T.A.

Sul terreno in esame è consentita la costruzione di:

- impianti ed edifici artigianali con relativi servizi tecnici ed amministrativi;
- attrezzature ed impianti commerciali – artigianali;
- attrezzature tecnologiche municipali o di altri enti pubblici;
- depositi e magazzini.

È vietata la destinazione d'uso residenziale ad eccezione di un solo alloggio per azienda o impianto artigianale, ad uso del titolare o dirigente dell'azienda ovvero del custode per una superficie utile Su non superiore a mq 150.

Gli interventi nell'area in esame sono subordinati alla esecuzione ed adeguamenti delle opere che garantiscano il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere, in base alle prescrizioni della legge 319/76, nonché la rispondenza delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme legislative in materia di sicurezza del lavoro e si assistenza dei lavoratori.

Il terreno è interessato parzialmente dal P.A.I. con particolare riferimento ad una Pericolosità Idraulica di tipo (AP) - Alta Pericolosità con rischio R4.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 725 (catasto terreni), superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/02/2007 protocollo n. BR0030704 in atti dal 22/02/2007 (n. 30704.1/2007)

Presenta una forma approssimativamente rettangolare, i seguenti sistemi irrigui: no, le seguenti sistemazioni agrarie: no, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: piccola entità ,arboree: no ,di selvicoltura: noIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.000,00
Data della valutazione:	12/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di terreno incolto in discrete condizioni manutentive.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISPEZIONE IPOTECARIA:

ISCRIZIONI: IPOTECA VOLONTARIA, IPOTECA LEGALE ATTIVA,
ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 27.10.2020 – Protocollo di richiesta BR 133170 DEL 2020

ISCRIZIONE del 27/11/2018 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 19049
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE – Repertorio 2027/2018 del 12/11/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 08/07/2020 - Registro Particolare 6730 Registro Generale 9210
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 871/2020 del 20/05/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 43.279,36.

ISCRIZIONE del 27/11/2018 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 19049 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE – Repertorio 2027/2018 del 12/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

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

Ulteriori avvertenze:

ATTUALMENTE NON VI SONO UTENZE O SPESE FISSE DA TENERE IN CONSIDERAZIONE.

CIO' CHE DEVE ESSERE PRESO IN CONSIDERAZIONE E' LA PULIZIA PERIODICA DEL TERRENO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 22/02/2007).

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/08/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/09/2007 Repertorio n.: 17252 Rogante: ██████████ Sede: BRINDISI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12206.1/2007)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/2 (dal 18/10/1996 fino al 22/02/2007).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/10/1996 protocollo n. 86271 in atti dal 15/05/2001 Registrazione: UR Sede: BRINDISI Volume: 479 n: 40 del 11/03/1997 SUCCESSIONE (n. 1348.1/1997)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 80 del 31.01.2008 pubblicata sul BURP n. 32 del 27.02.2008, l'immobile ricade in zona Zona D2 - Artigianale Esistente - Art. 59 delle N.T.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: If: 3 mc/mq Rc: 0,40 mq/mq Hmax: 8,50 ml

P.A.I. vigente l'immobile ricade in zona il terreno è interessato parzialmente dal P.A.I. con particolare riferimento ad una Pericolosità Idraulica di tipo (AP) - Alta Pericolosità con rischio R4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA POTENZA, QUARTIERE LOCALITÀ "PAISELLO"

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno artigianale a SAN PIETRO VERNOTICO Via Potenza, quartiere località "Paisello" per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno si presenta incolto, ma comunque in discrete condizioni manutentive.

Come riportato dal "Certificato di destinazione urbanistica" acquisito, trattasi di terreno in località "Paisello", che per il P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 80 del 31.01.2008 pubblicata sul BURP n. 32 del 27.02.2008 ricade in Zona D2 - Artigianale Esistente - Art. 59 delle N.T.A.

Sul terreno in esame è consentita la costruzione di:

- impianti ed edifici artigianali con relativi servizi tecnici ed amministrativi;
- attrezzature ed impianti commerciali – artigianali;
- attrezzature tecnologiche municipali o di altri enti pubblici;
- depositi e magazzini.

È vietata la destinazione d'uso residenziale ad eccezione di un solo alloggio per azienda o impianto artigianale, ad uso del titolare o dirigente dell'azienda ovvero del custode per una superficie utile Su non superiore a mq 150.

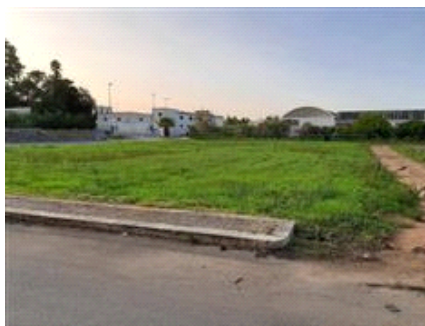
Gli interventi nell'area in esame sono subordinati alla esecuzione ed adeguamenti delle opere che garantiscano il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere, in base alle prescrizioni della legge 319/76, nonché la rispondenza delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme legislative in materia di sicurezza del lavoro e si assistenza dei lavoratori.

Il terreno è interessato parzialmente dal P.A.I. con particolare riferimento ad una Pericolosità Idraulica di tipo (AP) - Alta Pericolosità con rischio R4.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 725 (catasto terreni), superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/02/2007 protocollo n. BR0030704 in atti dal 22/02/2007 (n. 30704.1/2007)

Presenta una forma approssimativamente rettangolare, i seguenti sistemi irrigui: no, le seguenti sistemazioni agrarie: no, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: piccola entità ,arboree: no ,di selvicoltura: noIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (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.

SERVIZI

municipio

nella media ★★★★★★★★

farmacie

nella media ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 KM

al di sopra della media ★★★★★★★★

ferrovia distante 300 METRI

nella media ★★★★★★★★

superstrada distante 3 KM

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le indagini effettuate fanno riferimento all'acquisizione del "Certificato di destinazione urbanistica", rivelando che trattasi di terreno in località "Paisello", che per il P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 80 del 31.01.2008 pubblicata sul BURP n. 32 del 27.02.2008 ricade in Zona D2 - Artigianale Esistente - Art. 59 delle N.T.A.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di San Pietro Vernotico (Brindisi), osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

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	terreno	0,00	0,00	55.000,00	55.000,00

artigianale		
	55.000,00 €	55.000,00 €

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 2.750,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il terreno così come si presenta costituisce una proprietà che ne consente la valorizzazione futura con una nuova costruzione di impianti ed edifici artigianali con eventualmente annessa una residenza ad uso del titolare o dirigente dell'azienda ovvero del custode per una superficie utile Su non superiore a mq 150.

Se ne sconsiglia il frazionamento in quanto tutte le distanze da rispettare potrebbero ridurre notevolmente le opportunità nella realizzazione di nuovi corpi di fabbrica.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 2.612,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 588,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 49,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.000,00**

data 12/11/2020

il tecnico incaricato
ING. Antonio FECOLA