



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

138/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO -ASSET MANAGMENT COMPANY SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Antonio Ivan NATALI

CUSTODE:
Dott. Angelo MAZZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Cosimo CINIERI

CF:CNRC5M58P15D761M
con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) VIA BARBARO FORLEO, 9
telefono: 0831811255
fax: 0831811255
email: cinieri.cosimo@libero.it
PEC: cinieri.cosimo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a MESAGNE VIA DEI MUSCIACCHI 62, della superficie commerciale di **453,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare al piano terra è costituita da un ampio locale avente una superficie utile pavimentata di circa mq. 428.00 per un'altezza utile di circa mt. 4.20. L'ingresso è garantito da n. 2 ampi portoni metallici prospicienti la via Musciacchi. Le finiture sono rappresentate da intonaco civile per interni e pavimento del tipo in cemento industriale. Il locale privo di servizi igienici risulta allacciato alla rete elettrica ENEL e nel locale si è rilevata la presenza di sola fornitura idrica.

Si è rilevata all'interno del locale una porzione di superficie adibita ad uffici, delimitata da divisori in muratura dello spessore di circa cm. 15 per un'altezza di circa mt. 1.00 completata con infissi metallici dotati di vetrate.

E' presente altresì una porzione di locale sistemata con soppalco metallico destinato a deposito materiale.

Dal punto di vista strutturale l'immobile è stato realizzato con struttura in c.a. costituita da pilastri, travi e solaio latero-cementizio dello spessore di circa cm. 20+5. Le murature di tamponamento del tipo in blocchetti in cls presentano uno spessore da cm. 20 a cm. 50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 4.20. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 2647 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 408 mq, rendita 5.415,36 Euro, indirizzo catastale: VIA MUSCIACCHI n. 62 , piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/11/1993 in atti dal 11/02/1994 FUSIONE E AMPLIAMENTO (n. 5623.1/1993)

Coerenze: A nord con immobile al Catasto Fabbricati al Fg. 132 ptc. 2644, a sud immobile al Fg. 132 ptc. 2649, ad Ovest con immobili al Foglio 132 p.lle 2648 e 2645, ad est con strada pubblica Via Dei Musciacchi

Per quel che concerne la categoria catastale presente in atti quale categoria C/1 Negozio si precisa che detta destinazione non trova riscontro nella documentazione presente al Comune di Mesagne (NULLA OSTA PER ESECUZIONE DEI LAVORI EDILI 11472/67 E C.E. 09139/77)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	453,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 289.220,10
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 245.800,00
Data della valutazione:	06/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 1 ANNO RINNOVABILE, stipulato il 08/07/2015, registrato il 13/07/2015 a BRINDISI ai nn. 991 SERIE 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di COMODATO USO GRATUITO.

Il contratto di Comodato d'uso gratuito è riferito al solo piano terra per una superficie di circa mq. 109 da destinare ad abitazione. La restante superficie del locale risulta non libera per la presenza di scaffalature e materiale di vendita.

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:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritta il 11/12/2020 ai nn. 19542/14926, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a CESPITI OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/08/2008 a firma di NOTAIO FRANCESCO DI GREGORIO DI MESAGNE ai nn. 45693/14439 di repertorio, registrata il 24/09/2008 a BRINDISI ai nn. 7976/1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 540000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 8 ANNI E 1 MESE.

La formalità è riferita solamente a CESPITI OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE.

Annotazione presentata in data 16.02.2012 Contratto di rinegoziazione di mutuo fondiario

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 28/10/2016 ai nn. 1219/2416 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 110652,06.

Importo capitale: 55326,03.

La formalità è riferita solamente a AI CESPITI OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 22/09/2008), con atto stipulato il 22/09/2008 a firma di NOTAIO DI GREGORIO FRANCESCO ai nn. 45592/14438 di repertorio, registrato il 25/09/2008 a BRINDISI ai nn. REG. GEN. 19421 REG. PART. 2901.
Il titolo è riferito solamente a CESPITI OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI N. **11472**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN VIA MUSCIACCHI 46 UN FABBRICATO COSTITUITO DA UN UNICO LOCALE DA ADIBIRE A DEPOSITO, rilasciata il 24/08/1967 con il n. 11472 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare al piano terra censito in catasto al Foglio 132 ptc. 247 sub. 1 graffata alla ptc. 2647 sub. 4.

Dall'esame dei documenti in possesso si è rilevato che la pratica edilizia in argomento era relativa alla porzione riportata nell'atto rep. 14234 fascicolo 2001, in allegato, censita nel 1964 al Foglio 132 ptc. 994-2646 sub. 2 sita in Mesagne alla via Musciacchi nn. 46-48

CONCESSIONE EDILIZIA N. **09139/77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI LOCALE AL PRIMO PIANO DA DESTINARE A DEPOSITO PER MATERIALI COIBENTI (LANA DI ROCCIA E SIMILI), rilasciata il 28/04/1979 con il n. 09139/77 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alle unità immobiliari al piano terra e primo piano rispettivamente censite in Catasto fabbricati al Foglio 132 p.la 2647 sub.1 graffata al sub. 4 e al Fg. 132 p.la 2647 sub. 2 graffata al sub. 5.

Con la presente Concessione Edilizia viene approvato il progetto rappresentato nella Tavola grafica a firma dell'Ing. Carmelo SIMONE oggetto di parere favorevole del 28.07.1977 da parte della commissione edilizia comunale , nella quale viene sancito l'attuale consistenza dell'intero immobile costituito da piano terra e piano primo indipendenti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. N. 48/2020 DEL 31.12.2020, l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA DI COMPLETAMENTO B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 38 Zona omogenea di completamento B1 Vengono definite come “zona di

completamento” quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all’ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che risultino incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico sanitari. Il P.R.G. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio. Nella zona residenziale di completamento il P.R.G. si esegue mediante “intervento edilizio diretto” L’intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio della Concessione o della Autorizzazione Edilizia. L’intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle specifiche degli articoli seguenti. Nella zona residenziale di completamento l’intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie: 1) interventi di manutenzione ordinaria; 2) interventi di manutenzione straordinaria; 3) interventi di restauro edilizio; 4) interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale e successiva ricostruzione; 5) interventi di sopraelevazione edilizia ; 6) interventi di completamento edilizio; 7) edificazione delle aree libere residue. Il tutto in conformità delle prescrizioni del Regolamento Edilizio del P.R.G. Nel caso di ”intervento edilizio diretto” per le costruzioni già realizzate all’atto di adozione delle presenti norme che si sviluppino per un solo piano, quello terreno o quello rialzato, con superficie coperta superiore al 60% del lotto, è prevista la sopraelevazione edilizia “una tantum” dell’intero piano terra o rialzato . Per i distacchi tra i corpi di fabbrica, se la sopraelevazione non avviene in aderenza, l’edificazione deve comunque distanziarsi di 3,00 mt. dai fabbricati confinanti indipendentemente che una o entrambi le pareti prospicienti siano finestrate o meno. Per gli interventi di completamento e di costruzione delle aree non edificate o rinvenienti da demolizioni, va rispettato l’indice di fabbricabilità fondiario massimo di 5 mc/mq con un rapporto di copertura pari al 60% e una altezza massima di 12,00 mt.. Il titolo è riferito solamente al Tutti i cespiti oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Realizzazione a piano terra di divisori interni e soppalco in acciaio per i quali al Comune di Mesagne non è stata inoltrata alcuna documentazione tecnica per il rilascio delle opportune autorizzazioni; - Cambio di Destinazione da Deposito di cui alla C.E. 09139/77 DEL 28.04.1979 all'attuale Destinazione Commerciale per la quale non sono state rinvenute al Comune di MESAGNE pratiche edilizie autorizzative. - realizzazione vano porta di collegamento tra il piano terra ed il piano primo nei pressi del vano scala. (normativa di riferimento: NTA PRG)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001

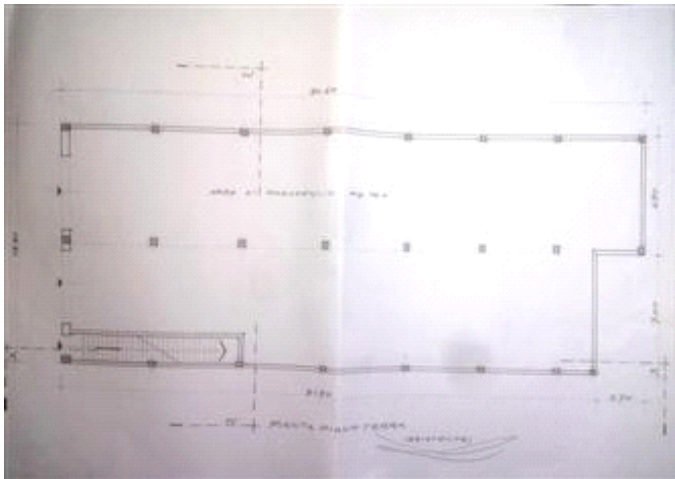
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario Professionale per presentazione Pratica per Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, escluso Oneri da corrispondere al Comune di Mesagne da determinare a seguito di istruttoria pertinente : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non determinabile

Questa situazione è riferita solamente a Piano Terra (Lotto 1)



PIANO TERRA AUTORIZZATO con C.E. 09139/77



PIANO TERRA RILEVATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - divisori interni; - soppalco; - superficie rampa scale al piano primo

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Catastale Docfa di Variazione : €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESAGNE VIA DEI MUSCIACCHI 62

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a MESAGNE VIA DEI MUSCIACCHI 62, della superficie commerciale di **453,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare al piano terra è costituita da un ampio locale avente una superficie utile pavimentata di circa mq. 428.00 per un'altezza utile di circa mt. 4.20. L'ingresso è garantito da n. 2 ampi portoni metallici prospicienti la via Musciacchi. Le finiture sono rappresentate da intonaco civile per interni e pavimento del tipo in cemento industriale. Il locale privo di servizi igienici risulta allacciato alla rete elettrica ENEL e nel locale si è rilevata la presenza di sola fornitura idrica.

Si è rilevata all'interno del locale una porzione di superficie adibita ad uffici, delimitata da divisori in muratura dello spessore di circa cm. 15 per un'altezza di circa mt. 1.00 completata con infissi metallici dotati di vetrate.

E' presente altresì una porzione di locale sistemata con soppalco metallico destinato a deposito materiale.

Dal punto di vista strutturale l'immobile è stato realizzato con struttura in c.a. costituita da pilastri, travi e solaio latero-cementizio dello spessore di circa cm. 20+5. Le murature di tamponamento del tipo in blocchetti in cls presentano uno spessore da cm. 20 a cm. 50.

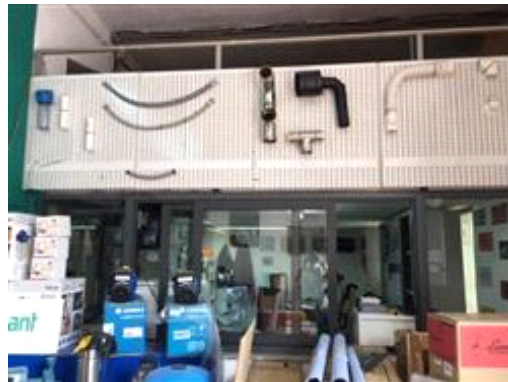
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 4.20 .Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 2647 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 408 mq, rendita 5.415,36 Euro, indirizzo catastale: VIA MUSCIACCHI n. 62 , piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/11/1993 in atti dal 11/02/1994 FUSIONE E AMPLIAMENTO (n. 5623.1/1993)
Coerenze: A nord con immobile al Catasto Fabbricati al Fg. 132 ptc. 2644, a sud immobile al Fg. 132 ptc. 2649, ad Ovest con immobili al Foglio 132 p.lle 2648 e 2645, ad est con strada pubblica Via Dei Musciacchi
Per quel che concerne la categoria catastale presente in atti quale categoria C/1 Negozio si precisa che detta destinazione non trova riscontro nella documentazione presente al Comune di Mesagne (NULLA OSTA PER ESECUZIONE DEI LAVORI EDILI 11472/67 E C.E. 09139/77)

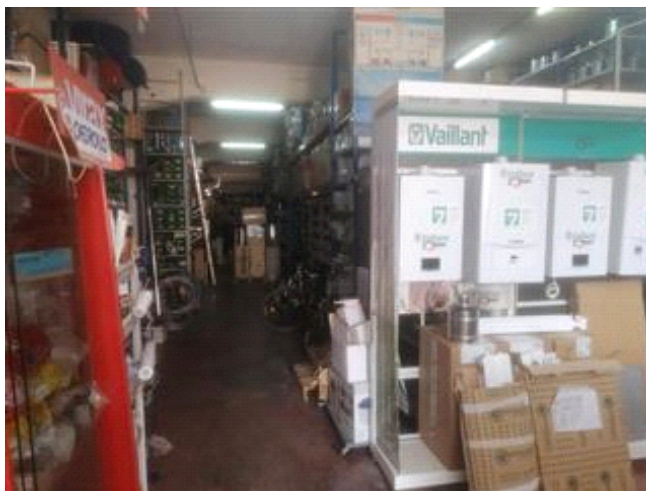
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



PIANO TERRA - PROSPETTO SU VIA DEI MUSCIACCHI



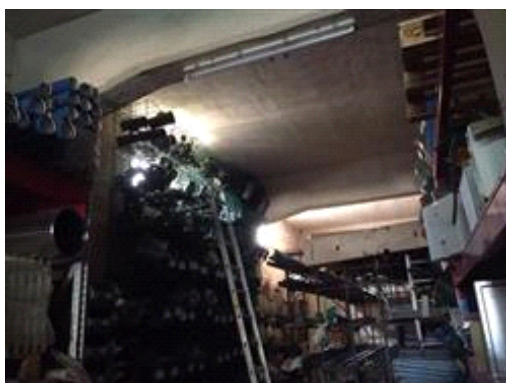
PIANO TERRA - ZONA UFFICI E SOPPALCO



PIANO TERRA - SCAFFALLATURE



PIANO TERRA - SCAFFALATURE



PIANO TERRA - SCAFFALLATURE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

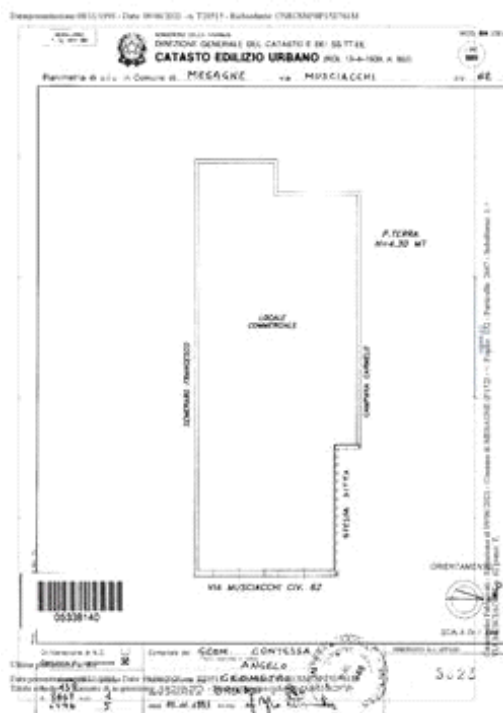
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

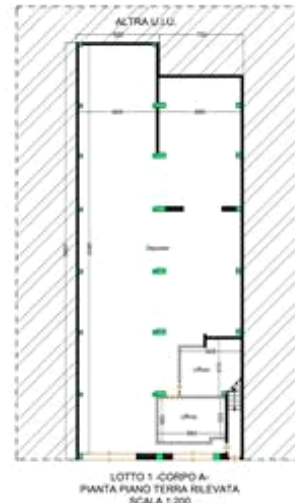
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
SUPERFICIE COPERTA						
PIANO TERRA AL NETTO	453,00	x	100 %	=		453,00
DEL CORPO SCALE						
Totale:	453,00					453,00



PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI FG. 132 PART.LLA 2647
SUB. 1



PIANTA PIANO TERRA RILEVATO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio con il quale si determina questa stima è quello ottenuto con il metodo sintetico o diretto, basato, da un lato da una comparazione con esperienze di compravendite di beni analoghi in tempi sufficientemente recenti e, dall'altro, basato sulle medie delle risultanze delle indagini di mercato svolte presso operatori del settore immobiliare del posto, su valutazioni e conoscenze dirette, nonché rispetto Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brindisi relativamente al Comune di MESAGNE, che identifica un prezzo €/mq. da 650 a 850. A seguito di tanto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto pone il prezzo unitario minimo per la valutazione economica del cespite in argomento pari ad Euro/mq. 700.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 453,00 x 700,00 = **317.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione prezzo per mancanza servizi igienici e finiture di particolare pregio	-15.855,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 301.245,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 301.245,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio con il quale si determina questa stima è quello ottenuto con il metodo sintetico o diretto, basato, da un lato da una comparazione con esperienze di compravendite di beni analoghi in tempi sufficientemente recenti e, dall'altro, basato sulle medie delle risultanze delle indagini di mercato svolte presso operatori del settore immobiliare del posto, su valutazioni e conoscenze dirette, nonché rispetto Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brindisi relativamente al Comune di MESAGNE, che identifica un prezzo €/mq. da 650 a 850. A seguito di tanto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto pone il prezzo unitario minimo per la valutazione economica del cespite in argomento pari ad Euro/mq. 700.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRINDISI, agenzie: MESAGNE, osservatori del mercato immobiliare MESAGNE

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	453,00	0,00	301.245,00	301.245,00
				301.245,00 €	301.245,00 €

Riduzione del 2 % per lo stato di occupazione:	€. 6.024,90
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 289.220,10

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:	€. 43.383,02
---	---------------------

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:	€. 37,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 245.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a MESAGNE VIA DEI MUSCIACCHI 60, della superficie commerciale di **384,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare al piano primo è costituita da un ampio locale avente una superficie utile pavimentata di circa mq. 325.00 per un'altezza utile di circa mt. 3.00. L'ingresso è garantito da un vano scala ad uso esclusivo con accesso da via Musciacchi n. 60. L'unità immobiliare completa allo stato rustico è priva di finiture, (intonaci, pavimenti, ecc.) ed impianti tecnologici. Lungo il prospetto posteriore si è rilevata una veranda scoperta della superficie utile di circa mq. 105.00.

L'aerazione è garantita da un ampio vano porta-finestra e da una finestra privi di infissi prospicienti la via MUSCIACCHI e da un vano porta-finestra con uscita sulla veranda scoperta posta sul prospetto posteriore, dotato di infisso in ferro.

Dal punto di vista strutturale l'immobile è costituito da strutture in c.a. rappresentate da pilastri, travi e solaio latero-cementizio che allo stato si presenta privo della porzione dei laterizi all'intradosso essendo stato oggetto di incendio che ne ha compromesso lo stato di conservazione. Non essendo stato possibile definire la durata dell'incendio non si è in grado di poter accertare l'idoneità statica delle strutture portanti per le quali si renderà necessario procedere ad un puntuale verifica strutturale con prove di laboratorio e prove di carico in sito al fine di poter determinare il tipo d'intervento da eseguire ed i relativi costi.

Le murature di tamponamento sono state realizzate con blocchetti in cls dello spessore di circa cm. 20-30.

Il prospetto esterno lungo la via MUSCIACCHI è rifinito con intonaco grezzo privo di finiture.

L'immobile necessita di interventi di risanamento per quanto attiene altresì i balconi e le pensiline lungo il prospetto principale.

Si è rilevata la presenza sulla veranda scoperta posta lungo il prospetto posteriore dell'immobile di una struttura metallica di copertura realizzata in assenza di autorizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 2347 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 309 mq, rendita 239,38 Euro, indirizzo catastale: VIA MUSCIACCHI N. 60, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 08/11/1993 in atti dal 11/02/1994 (n. 5624.1/1993)
Coerenze: A nord con immobile al Catasto Fabbricati al Fg. 132 ptc. 2644, a sud immobile al Fg. 132 ptc. 2649, ad Ovest con immobili al Foglio 132 p.lle 2648 e 2645, ad est con strada pubblica Via Dei Musciacchi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	384,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.762,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.000,00
Data della valutazione:	06/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Piano Primo occupato con presenza di scaffallature, cartoni d'imballaggio, pompe di calore dismesse, ecc.

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:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritta il 11/12/2020 ai nn. 19542/14926, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a CESPITI OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/08/2008 a firma di NOTAIO FRANCESCO DI GREGORIO ai nn. 45693/14439 di repertorio, registrata il 24/09/2008 a BRINDISI ai nn. 7976/1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 540000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 8 ANNI E 1 MESE.

La formalità è riferita solamente a CESPITI OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE.

Annotazione presentata in data 16.02.2012 Contratto di rinegoziazione di mutuo fondiario

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 110652,06.

Importo capitale: 55326,03.

La formalità è riferita solamente a CESPITI OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE

IMMOBILIARE

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 22/09/2008), con atto stipulato il 22/09/2008 a firma di NOTAIO DI GREGORIO FRANCESCO ai nn. 45592/14438 di repertorio, registrato il 25/09/2008 a BRINDISI ai nn. REG. GEN. 19421 REG. PART. 2901.
Il titolo è riferito solamente a CESPITI OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI N. **09139/77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN VIA MUSCIACCHI 46 UN FABBRICATO COSTITUITO DA UN UNICO LOCALE DA ADIBIRE A DEPOSITO, rilasciata il 24/08/1967 con il n. 11472 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alle unità immobiliari al piano terra e primo rispettivamente censite in Catasto Fabbricati al Fg. 132 p.lla 2647 sub. 1 graffata al sub. 4 ed alla p.lla 2647 sub. 2 graffata al sub. 5.

Con la presente Concessione Edilizia viene approvato il progetto rappresentato nella Tavola grafica a firma dell'Ing. Carmelo SIMONE oggetto di parere favorevole del 28.07.1977 da parte della commissione edilizia comunale , nella quale viene sancito l'attuale consistenza dell'intero immobile costituito da piano terra e piano primo indipendenti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. N. 48/2020 DEL 31.12.2020, l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA DI COMPLETAMENTO B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 38 Zona omogenea di completamento B1 Vengono definite come "zona di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che risultino

incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico sanitari. Il P.R.G. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio. Nella zona residenziale di completamento il P.R.G. si esegue mediante “intervento edilizio diretto” L’intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio della Concessione o della Autorizzazione Edilizia. L’intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle specifiche degli articoli seguenti. Nella zona residenziale di completamento l’intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie: 1) interventi di manutenzione ordinaria; 2) interventi di manutenzione straordinaria; 3) interventi di restauro edilizio; 4) interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale e successiva ricostruzione; 5) interventi di sopraelevazione edilizia ; 6) interventi di completamento edilizio; 7) edificazione delle aree libere residue. Il tutto in conformità delle prescrizioni del Regolamento Edilizio del P.R.G. Nel caso di “intervento edilizio diretto” per le costruzioni già realizzate all’atto di adozione delle presenti norme che si sviluppano per un solo piano, quello terreno o quello rialzato, con superficie coperta superiore al 60% del lotto, è prevista la sopraelevazione edilizia “una tantum” dell’intero piano terra o rialzato . Per i distacchi tra i corpi di fabbrica, se la sopraelevazione non avviene in aderenza, l’edificazione deve comunque distanziarsi di 3,00 mt. dai fabbricati confinanti indipendentemente che una o entrambi le pareti prospicienti siano finestrate o meno. Per gli interventi di completamento e di costruzione delle aree non edificate o rinvenienti da demolizioni, va rispettato l’indice di fabbricabilità fondiario massimo di 5 mc/mq con un rapporto di copertura pari al 60% e una altezza massima di 12,00 mt.. Il titolo è riferito solamente al Tutti i cespiti della presente Esecuzione immobiliare

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve variazione dei prospetti (finestre e Balconi); variazione della rampa di scala di accesso (normativa di riferimento: NORME TECNICHE PRG)

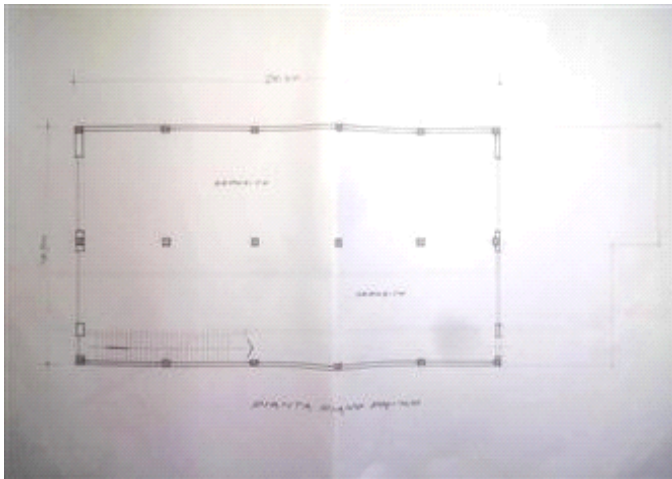
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 38/2001

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

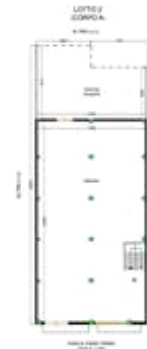
Costi di regolarizzazione:

- Pratica Permesso di Costruire in Sanatoria: €4.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Modifica dei Prospetti e rampa scala di accesso al piano primo



PIANO PRIMO AUTORIZZATO CON C.E. 09139/1977



PIANTA PIANO PRIMO RILEVATO

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si è rilevata la presenza di una tettoia metallica completa di scala per accesso al lastrico solare sull'area della veranda scoperta, realizzata in assenza di autorizzazione edilizia e non regolarizzabile (normativa di riferimento: NTA PRG E REGOLAMENTO EDILIZIO)

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI PER SMONTAGGIO TETTOIA METALLICA: €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Catastale Docfa di Variazione : €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESAGNE VIA DEI MUSCIACCHI 60

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a MESAGNE VIA DEI MUSCIACCHI 60, della superficie commerciale di **384,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare al piano primo è costituita da un ampio locale avente una superficie utile pavimentata di circa mq. 325.00 per un'altezza utile di circa mt. 3.00. L'ingresso è garantito da un vano scala ad uso esclusivo con accesso da via Musciacchi n. 60. L'unità immobiliare completa allo stato rustico è priva di finiture, (intonaci, pavimenti, ecc.) ed impianti tecnologici. Lungo il prospetto posteriore si è rilevata una veranda scoperta della superficie utile di circa mq. 105.00.

L'aerazione è garantita da un ampio vano porta-finestra e da una finestra privi di infissi prospicienti la via MUSCIACCHI e da un vano porta-finestra con uscita sulla veranda

scoperta posta sul prospetto posteriore, dotato di infisso in ferro.

Dal punto di vista strutturale l'immobile è costituito da strutture in c.a. rappresentate da pilastri, travi e solaio latero-cementizio che allo stato si presenta privo della porzione dei laterizi all'intradosso essendo stato oggetto di incendio che ne ha compromesso lo stato di conservazione. Non essendo stato possibile definire la durata dell'incendio non si è in grado di poter accertare l'idoneità statica delle strutture portanti per le quali si renderà necessario procedere ad un puntuale verifica strutturale con prove di laboratorio e prove di carico in sito al fine di poter determinare il tipo d'intervento da eseguire ed i relativi costi.

Le murature di tamponamento sono state realizzate con blocchetti in cls dello spessore di circa cm. 20-30.

Il prospetto esterno lungo la via MUSCIACCHI è rifinito con intonaco grezzo privo di finiture.

L'immobile necessita di interventi di risanamento per quanto attiene altresì i balconi e le pensiline lungo il prospetto principale.

Si è rilevata la presenza sulla veranda scoperta posta lungo il prospetto posteriore dell'immobile di una struttura metallica di copertura realizzata in assenza di autorizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 2347 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 309 mq, rendita 239,38 Euro, indirizzo catastale: VIA MUSCIACCHI N. 60, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 08/11/1993 in atti dal 11/02/1994 (n. 5624.1/1993)

Coerenze: A nord con immobile al Catasto Fabbricati al Fg. 132 ptc. 2644, a sud immobile al Fg. 132 ptc. 2649, ad Ovest con immobili al Foglio 132 p.lle 2648 e 2645, ad est con strada pubblica Via Dei Musciacchi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.



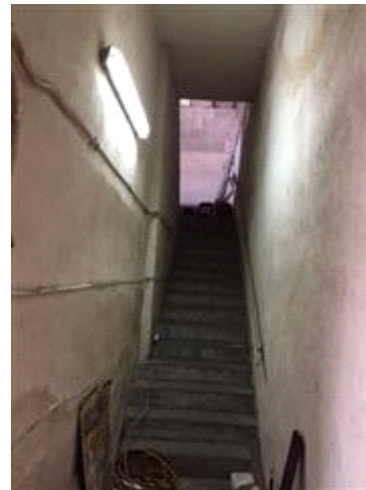
PIANO PRIMO



PIANO PRIMO - SOLAIO -



PIANO PRIMO - VANO SCALA



PIANO PRIMO - SCALA DI ACCESSO INTERNA



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO VERANDA SCOPERTA CON TETTOIA METALLICA DA RIMUOVERE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

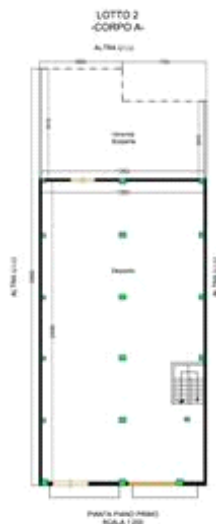
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE COPERTA	353,00	x	100 %	=	353,00
SUPERFICIE VARANDA SCOPERTA	105,00	x	30 %	=	31,50
Totale:	458,00				384,50



PIANTA PIANO PRIMO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio con il quale si determina questa stima è quello ottenuto con il metodo sintetico o diretto, basato, da un lato da una comparazione con esperienze di compravendite di beni analoghi in tempi sufficientemente recenti e, dall'altro, basato sulle medie delle risultanze delle indagini di mercato svolte presso operatori del settore immobiliare del posto, su valutazioni e conoscenze dirette, nonché rispetto Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brindisi relativamente al Comune di MESAGNE, che identifica un prezzo €/mq. da 650 a 850. A seguito di tanto, , il sottoscritto pone il prezzo unitario, considerato lo stato di conservazione dell'unità immobiliare tenendo conto del solo costo di costruzione e della valore della quota suolo pari al 50%, pari a €/mq. 500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 384,50 x 500,00 = **192.250,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIDUZIONE PREZZO PER DANNI CAUSATI DALL'INCENDIO E ONERI PER GLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO STRUTTURALE	-38.450,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 153.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 153.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio con il quale si determina questa stima è quello ottenuto con il metodo sintetico o diretto, basato, da un lato da una comparazione con esperienze di compravendite di beni analoghi in tempi sufficientemente recenti e, dall'altro, basato sulle medie delle risultanze delle indagini di mercato svolte presso operatori del settore immobiliare del posto, su valutazioni e conoscenze dirette, nonché rispetto Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brindisi relativamente al Comune di MESAGNE, che identifica un prezzo €/mq. da 650 a 850. A seguito di tanto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto pone il prezzo unitario per la valutazione economica del cespite in argomento pari ad Euro/mq. 500,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRINDISI, agenzie: MESAGNE, osservatori del mercato immobiliare MESAGNE

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	384,50	0,00	153.800,00	153.800,00
				153.800,00 €	153.800,00 €

Riduzione del **1 %** per lo stato di occupazione: **€. 1.538,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 144.762,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 21.714,30

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: €. 47,70

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 123.000,00

data 06/10/2021

il tecnico incaricato
Cosimo CINIERI