



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Pietro Galetta

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Antonio Ivan NATALI

CUSTODE:

Ivano BOTTALLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Flavio Bruno Deviti

CF:DVTFVB80A20C741A

con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) C.so Umberto I, 59

telefono: 0831091080

fax: 08311811389

email: arch.flaviodeviti@gmail.com

PEC: flavio.deviti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN MICHELE SALENTINO Via Bellini 81, della superficie commerciale di **224,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento indipendente a piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra, ubicato nell'abitato del comune di San Michele Salentino(Br). L'accesso all'immobile avviene dalla prospiciente via Bellini, attraverso una porta d'ingresso, che accede ad una scala ad uso privato.

(Allegati n°1 e n°2)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 304 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 507 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Bellini, 79, p. T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	224,59 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.442,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.626,13
Data della valutazione:	04/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. A seguito di comunicazioni trasmesse dal Custode, in data 30/07/2024 è stato possibile accedere all'immobile pignorato, sito in San Michele Salentino, alla Via Vincenzo Bellini, n° 81. In tale giorno, il sottoscritto effettuava tutti i rilievi metrici e fotografici, avendo cura di annotare tutti i particolari necessari all'espletamento delle operazioni peritali, come da verbale allegato. (Vedi allegato)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come risulta dalla certificazione ipocatastale (vedi certificato n.ro BR 19107 anno2024, già in atti e prodotto dal creditore precedente) il fabbricato pignorato, di cui innanzi, risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

I costi complessivi necessari per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei RR. II. di Brindisi sono pari ad € 294,00 per ogni pignoramento, salvo più esatta valutazione della Conservatoria RR.II.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento, registrata il 21/03/2024 a Brindisi ai nn. 5777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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:

I costi complessivi necessari per la cancellazione delle formalità in Conservatoria dei RR. II. di Brindisi sono pari ad € 294,00 per ogni pignoramento, salvo più esatta valutazione della Conservatoria RR.II.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si allega atto di proprietà.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/10/2000 a firma di Notaio P. De Laurentiis, registrato il 25/10/2024 a Brindisi ai nn. 53991/9504

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 12/07/2024 lo scrivente CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di San Michele Salentino (Br) di prendere visione e avere copia degli atti amministrativi inerenti il fabbricato oggetto di perizia.(Vedi allegato). In data 19/07/2024, è stato possibile reperire i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia in Sanatoria n° 934/2000.
- Concessione edilizia n° 5/2003.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (L.28/2/85 N.47) **N. 934/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento.

Vedi allegato.

Concessione edilizia **N. 5/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne e di prospetto al fabbricato, agibilità **non ancora rilasciata**.

Vedi allegato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto allo stato autorizzato, all'interno del vano Ripostiglio è stata eseguita una finestra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia: €2.000,00
- Lavori di rimozione, smaltimento e opere di ripristino murario.: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Allo stato del sopralluogo effettuato, l'immobile presentava una grave difformità catastale rispetto

allo stato dell'arte e alla documentazione acquisita. Pertanto, a seguito di autorizzazione ricevuta dall'Ill.mo Giudice, si è proceduto alla variazione catastale DocFa. (Vedi allegato)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN SAN MICHELE SALENTINO VIA BELLINI 81

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN MICHELE SALENTINO Via Bellini 81, della superficie commerciale di **224,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento indipendente a piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra, ubicato nell'abitato del comune di San Michele Salentino(Br). L'accesso all'immobile avviene dalla prospiciente via Bellini, attraverso una porta d'ingresso, che accede ad una scala ad uso privato.

(Allegati n°1 e n°2)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 304 cm.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 507 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Bellini, 79, p. T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sopra della media



impianti tecnici:

al di sopra della media



stato di manutenzione generale:

al di sopra della media



servizi:

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A supporto della presente descrizione del bene immobile si faccia riferimento ai seguenti allegati:

- Elaborati grafici di rilievo metrico dell'immobile
- Documentazione fotografica

L'immobile di che trattasi si colloca all'intersezione di due strade, con due prospetti ad angolo e fronte strada (Foto 00). All'immobile si accede attraverso l'ingresso, prospiciente su Via Bellini, n. 81, costituito da un portone d'ingresso di colore marrone. In prossimità dei gradini d'ingresso, la facciata esterna presenta un rivestimento in marmo fino ad un'altezza di circa 50 cm, per poi proseguire in intonaco di colore bianco. (Foto 01). Accedendo al pianerottolo di ingresso, vi è una scala privata, attraverso la quale si può accedere o al piano interrato (Non oggetto della presente procedura e per cui occorrerà eseguire una tamponatura muraria della porta) (Foto 02), o al piano primo. Percorrendo le scale, fino al piano primo(Foto 3), all'alloggio si accede attraverso un porta di ingresso in legno di fattura artigianale di colore marrone (Foto 4A). All'interno l'appartamento si presenta con un ampio salone (Foto 4B3), a cui è annessa la sala da pranzo (Foto 5), e, attraverso una porta, una cucina abitabile dotata di caminetto (Foto 6). Dalla zona giorno, attraverso un disimpegno (Foto 7), si accede alla zona notte e ai servizi: stanza ripostiglio (Foto n°8); guardaroba all'interno del quale vi sono due letti ed un armadio a ponte (Foto n°9); balcone che affaccia su di un pozzo luce interno (Foto 10); wc ampio e luminoso (Foto 11); proseguendo lungo il corridoio (Foto 12) si accede al bagno padronale (Foto 13); alla camera da letto matrimoniale (Foto 14) e ad un'altra camera da letto (Foto n°15). Lungo le facciate prospicienti le strade, vi è un balcone che si sviluppa per tutta la lunghezza dei prospetti (Foto 16-17). Proseguendo dalla scala, si accede al lastrico solare di esclusiva proprietà. (Foto n°18-19).

La tecnologia costruttiva riguardante l'intero alloggio è caratterizzata da struttura portante in travi e pilastri in cemento armato e tamponamenti in muratura. La suddivisione degli spazi interni è realizzata con tramezzi in mattoni forati dello spessore di 10 cm. Le finiture murarie interne sono realizzate con intonaco civile, tinteggiato in tutte le stanze compreso l'intradosso del solaio. Nei servizi igienici le pareti sono piastrellate con ceramica; sono presenti inoltre i seguenti sanitari:lavabo, vasca, doccia, vaso e bidet in materiale ceramico; anche nella zona cucina le pareti sono rivestite con pastrelle in materiale ceramico di colore bianco/grigio. La pavimentazione è interamente del tipo ceramica. Gli infissi esterni ed interni sono in legno di fattura artigianale. Inoltre l'appartamento, a seguito di ristrutturazione avvenuta agli inizi degli anni 2000, si presenta con impianti adeguati, dotati di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori in ghisa, e climatizzatori split.

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 Appartamento	161,30	x	100 %	=	161,30
Balcone fronte strada	31,34	x	25 %	=	7,84
Balcone pozzo luce	1,54	x	25 %	=	0,39
Lastrico solare (Fino a 25 Mq)	25,00	x	25 %	=	6,25
Lastrico solare (Eccedenza oltre 25 Mq)	169,34	x	10 %	=	16,93
Ingresso e scala interna a piano terra	15,31	x	100 %	=	15,31
Scala interna a piano primo	13,26	x	100 %	=	13,26

Lastrico solare torino scale	13,26	x	25 %	=	3,32
Totale:	430,35				224,59

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/10/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Residenziale

Indirizzo: Centrale/P.ZZA MARCONI, VENETO, PASCOLI, BELLINI

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando le caratteristiche proprie del fabbricato come innanzi descritto, e con riferimento allo stato di conservazione e di manutenzione dello stesso, si può procedere alla determinazione del valore di stima. Partendo dal valore di mercato di immobili simili in condizioni analoghe, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si procederà alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile. Analizzando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare del portale dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento alla zona in cui è ubicato l'immobile di cui alla presente stima, che prevede un valore di mercato Min. di 550,00 €/Mq e Max. di 650,00 €/Mq, relativamente all'ultimo periodo disponibile di consultazione che è il 2° semestre dell'anno 2023, si partirà dal valore medio di mercato pari a 600,00 €/Mq, a cui si apporterà in proporzione la corrispondente aliquota percentuale di deprezzamento o di incremento per rendere il valore così trovato il più aderente possibile allo stato effettivo in cui trovasi l'immobile stesso.

A questo punto, si ritiene di analizzare i dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'immobile:

- Stato di conservazione complessivo: Ristrutturato (+5%);
- Luminosità: Luminoso, con soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno (+5%);
- Riscaldamento: Autonomo (+5%);
- Ventilazione incrociata: Due fronti angolari (+5%);
- Infissi interni ed esterni: di buona fattura e in buono stato di manutenzione generale (+5%).

Dall'esito di questa indagine è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene può essere stimato in € 750,00 per metro quadrato di superficie. Per quanto riguarda le fonti di informazioni utilizzate per la stima sottoscritta, è stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre dell'anno 2023.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 224,59 x 750,00 = **168.442,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 168.442,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 168.442,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione sarà effettuata utilizzando il metodo di stima secondo il "valore di mercato", ovvero si ricaverà il valore dell'immobile moltiplicando la superficie convenzionale (o commerciale) dello stesso per il prezzo unitario (al metro quadrato) di immobili ubicati nella stessa zona e con caratteristiche simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di San Michele Salentino, agenzie: San Michele Salentino e Provincia di 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	appartamento	224,59	0,00	168.442,50	168.442,50
				168.442,50 €	168.442,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.442,50

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:	€. 24.816,38
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: **€. 140.626,13**

data 04/10/2024

il tecnico incaricato
Flavio Bruno Deviti