



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

332/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2016

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Carmelo MONTANARO

CF: MNTCML74A21E882G
con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) via Di Vagno, 104
telefono: 3294142025
email: montanaro.carmelo@libero.it
PEC: montanaro.carmelo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 332/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BRINDISI via Lombardia 15, quartiere Commenda, della superficie commerciale di **64,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'abitazione è posta in una zona semicentrale al piano secondo di uno stabile condominiale privo di ascensore. Il condominio nel complesso necessita di interventi di manutenzione straordinaria e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, come del resto l'abitazione oggetto della presente stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 320 cm. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 1154 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Lombardia, piano: piano secondo
Coerenze: Appartamento posto frontalmente alla rampa di scale, confinante con beni a nord con p.lla 1073, a vano scala e strada pubblica

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,57 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.331,45
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.181,73
Data della valutazione:	18/07/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, registrato il 24/02/2014 a Brindisi ai nn. 857 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 320,00 € mensili. Sul contratto di locazione l'importo dovuto è di 360,00 € mensili, portati a 320,00 € a seguito di interventi edili di ripristino svolti direttamente dall'inquilino sull'immobile. Tale circostanza è stata dichiarata dall'inquilino.

All'Agenzia delle Entrate non ci è stata data copia del contratto di locazione, poichè il contratto è stato stipulato tra il s [REDACTED], in qualità di proprietario e la [REDACTED] per ragioni di privacy, in quanto gli intestatari non corrispondono con il debitore di cui alla procedura esecutiva.

Si presume che il contratto scadrà nel mese di febbraio 2018, partendo come dato certo dalla data di

registrazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/12/2006 a firma di Notar Guido Grisi ai nn. 16405/4320 di repertorio, registrata il 04/01/2007 a Brindisi, iscritta il 22/12/2006 a Brindisi ai nn. 28945/5247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 148.960,00 €.

Importo capitale: 74.480,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/12/2015 a Brindisi ai nn. 16787/12881, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Il pignoramento viene richiesto per il credito di Euro 63.269,72 € oltre interessi spese ed accessori al soddisfo.

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: **€. 9.957,66**

Ulteriori avvertenze:

[REDACTED] minio, come da PEC allegata documenta le spese insolute in testa alla sig.ra [REDACTED] egue:

quote condominiali esercizio anno 2015+ gennaio - agosto 2016 419,83 €;

Sentenza 792/2015 del Tribunale di Brindisi R.G. 1342/2008:

capitale più interessi fino al 20/04/2015 € 3.185,29 €;

spese liquidate in decreto ingiuntivo+ rsg+ cpa+ iva 687,73 €;

spese liquidate in sentenza +rsg+cpa+iva € 3.545,66;

Decreto ingiuntivo n. 266/14 07/03/2014 660,00 €
spese legali per avvio procedura esecutiva 1.459,15 €.
Per un totale di 9.957,66 oltre interessi e spese legali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 09/12/1991 a firma di Notar Stefano Bocceri ai nn. 3933/1497 di repertorio, trascritto il 27/12/1991 a Brindisi ai nn. 17078/19921

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967, come dichiarato sull'atto di provenienza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..
Immobile realizzato in data antecedente al 1967
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..
Immobile realizzato in data antecedente al 1967

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRINDISI VIA LOMBARDIA 15, QUARTIERE COMMENDA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BRINDISI via Lombardia 15, quartiere Commenda, della superficie commerciale di **64,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'abitazione è posta in una zona semicentrale al piano secondo di uno stabile condominiale privo di ascensore. Il condominio nel complesso necessita di interventi di manutenzione straordinaria e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, come del resto l'abitazione oggetto della presente stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 320 cm. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 1154 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Lombardia, piano: piano secondo
Coerenze: Appartamento posto frontalmente alla rampa di scale, confinante con beni a nord con p.lla 1073, a vano scala e strada pubblica

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, versa in condizioni mediocri di conservazione e manutenzione, composto da una piccola cucina, che si affaccia tramite un balcone in un pozzo luce interno allo stabile condominiale, una stanza da letto ed un vano soggiorno che prende luce da una porta finestra con balcone.

La pavimentazione è costituita in parte da laminato incollato sulla pavimentazione esistente ed in parte in ceramica. Gli infissi sono realizzati in anticorodal e non sono del tipo a taglio termico, sono altresì presenti delle tapparelle bianche. Le pareti sono tinteggiate in parte con un effetto spugnato. La porta di ingresso all'appartamento è un blindato con pannellatura di tipo economico. Le scale condominiali, le cui parti comuni sono di proprietà in parte come da codice civile, sono rivestite con un marmo grigio con vene più scure di tipo economico, come del resto la ringhiera passamano.

Il portone di accesso allo stabile è in legno verniciato anche esso di tipo economico e l'atrio condominiale mostra evidenti segni di risalita capillare. Anche le facciate necessitano di un intervento di manutenzione.

La caldaia a gas presente nell'abitazione sembra da una sommaria analisi visiva in buono stato di conservazione.

Il rivestimento presente nel bagno è di mediocre qualità e risalente agli anni settanta circa.

Nell'abitazione è presente un climatizzatore che gli inquilini hanno dichiarato essere di loro proprietà.

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
abitazione - superficie lorda	63,56	x	100 %	=	63,56

superficie balconi	4,02	x	25 %	=	1,00
Totale:	67,58				64,57

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori OMI unitari per immobili simili variano da 1100,00 € a 1300,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,57 x 1.100,00 = **71.021,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per tener conto delle condizioni di manutenzione dell'abitazione ma soprattutto dello stabile condominiale e dell'assenza di affaccio diretta su pubblica via	-10.653,23

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.368,28**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.368,28**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si utilizzerà il criterio di stima comparativo partendo dai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, osservatori del mercato immobiliare OMI di Brindisi

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	64,57	0,00	60.368,28	60.368,28
				60.368,28 €	60.368,28 €

Riduzione del **10 %** per lo stato di occupazione: **€. 6.036,83**

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: **€. 54.331,45**

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: **€. 8.149,72**

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: **€. 46.181,73**

data 18/07/2016

il tecnico incaricato
Carmelo MONTANARO