



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDominio VIA CENTAURO 10

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. STEFANO SALES

CUSTODE:
DOTT. D. PISANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Pasquale Vittorio Centonze

CF: CNTPQL58T03H822J
con studio in SAN DONACI (BR) VIAE. TOTI, 19
telefono: 3394554850
fax: 3394554850
email: apocen@gmail.com
PEC: pasqualevittorio.centonze@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villetta a schiera laterale a BRINDISI VIA TORPEDINIERE CENTAURO, quartiere CASALE, della superficie commerciale di 319,61 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE E' UBICATO IN BRINDISI ALLA VIA TORPEDINIERE CENTAURO, IN ZONA PERIFERICA - CASALE PORTICCILO. E' DELLA TIPOLOGIA A SCHIERA E SI SVILUPPA SU TRE LIVELLI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO - RIALZATO - PRIMO, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 570 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 1.484,81 Euro, indirizzo catastale: VIA TORPEDINIERE CENTAURO, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 35 particella 570 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 86,87 Euro, indirizzo catastale: VIA TORPEDINIERE CENTAURO , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	319,61 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:	€ 250.912,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 213.000,00
Data della valutazione:	27/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VEDASI ISPEZIONE IPOTECARIA DELLO STUDIO IPOTECARIO ASSANTE FABIO
ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

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: *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:

Acquisto della nuda proprietà - Atto del 13/11/2007 Pubblico ufficiale NOTAIO MICHELE ERRICO Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 86880 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17296.1/2007 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 29/11/2007.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 13/01/2011 Pubblico ufficiale E Sede BRINDISI (BR) - DEC --- Voltura n. 4057.1/2016 - Pratica n. BR0034774 in atti dal 12/05/2016

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 13/11/2007 a firma di NOTAR MICHELE ERRICO ai nn. 86880 di repertorio.
ACQUISTO NUDA PROPRIETA' 100/100

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO, con atto stipulato il 13/01/2011 a firma di PUBBLICO UFFICIALE.
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO IN MORTE L

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1860/61, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 02/02/1973 con il n. 7 di protocollo, rilasciata il 07/04/1973 con il n. 1860/61 di protocollo. IL FASCICOLO CARTACEO NON E' REPERIBILE PRESSO L'ARCHIVIO DEL SETTORE URBANISTICA DEL COMUNE DI BRINDISI, GIUSTO PEC ALLEGATA.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B - DI COMPLETAMENTO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

IL PIGNORAMENTO E' RIFERITO ALL'IMMOBILE RIPOSTATO IN N.C.E.U. COMUNE DI BRINDISI IN TESTA A BRESCIA MARINA. DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO SI EVINCE CHE LA SCALA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO, SMONTA IN UN VANO RIPOSTATO IN N.C.E.U. A, (IN TESTA A ; CHE NON E' OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MA DI FATTO E' L'UNICO PASSAGGIO POSSIBILE PER L'ACCESSO AL SUB 1 (PIANO SEMINTERRATO) PERTANTO, QUEST'ULTIMA CONSISTENZA E' DA RITENERSI PERTINENZA DEL SUB. 1.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

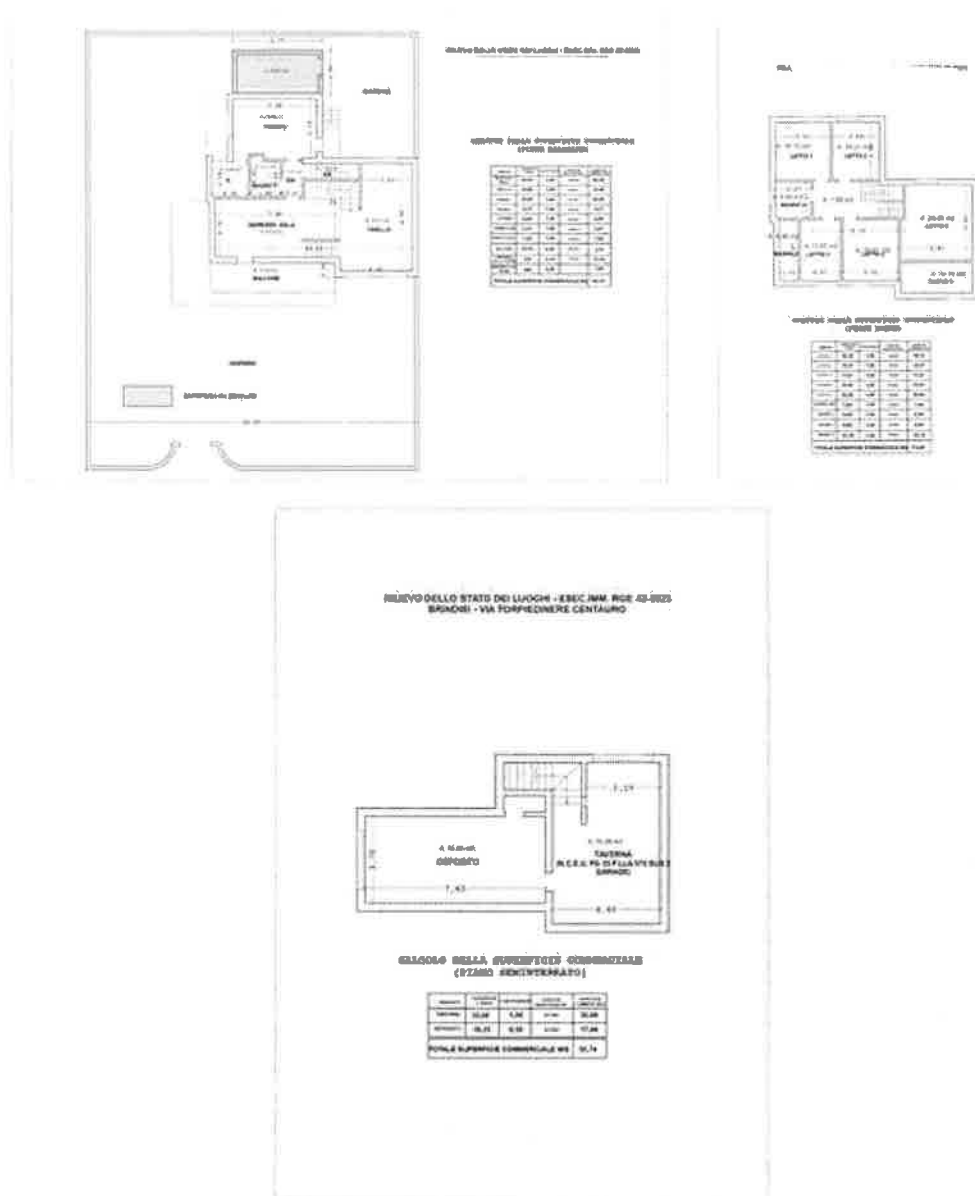
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: REALIZZAZIONE DI UN VANO DEPOSITO RETROSTANTE L'ABITAZIONE; MODIFICHE INTERNE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL GARAGE A TAVERNA (normativa di riferimento: DPR 380/2001) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE ED ALLONTANAMENTO DEL MATERIALE DI RISULTA A DISCARICA AUTORIZZATA: €4.000,00
- ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ ART. 36 DPR 380/01 PER DEMOLIZIONE , MODIFICHE INTERNE, CAMBIO D'USO DA GARAGE A TAVERNA E AREA A PARCHEGGIO ESTERNA: €2.500,00

LE DIFFORMITÀ SONO STATE RILEVATE DAL CONFRONTO DELLO STATO DEI LUOGHI CON LA PLANIMETRIA CATASTALE, POICHÉ NON E' REPERIBILE IL FASCICOLO CARTACEO PRESSO L'UTC URBANISTICA DEL COMUNE DI BRINDISI



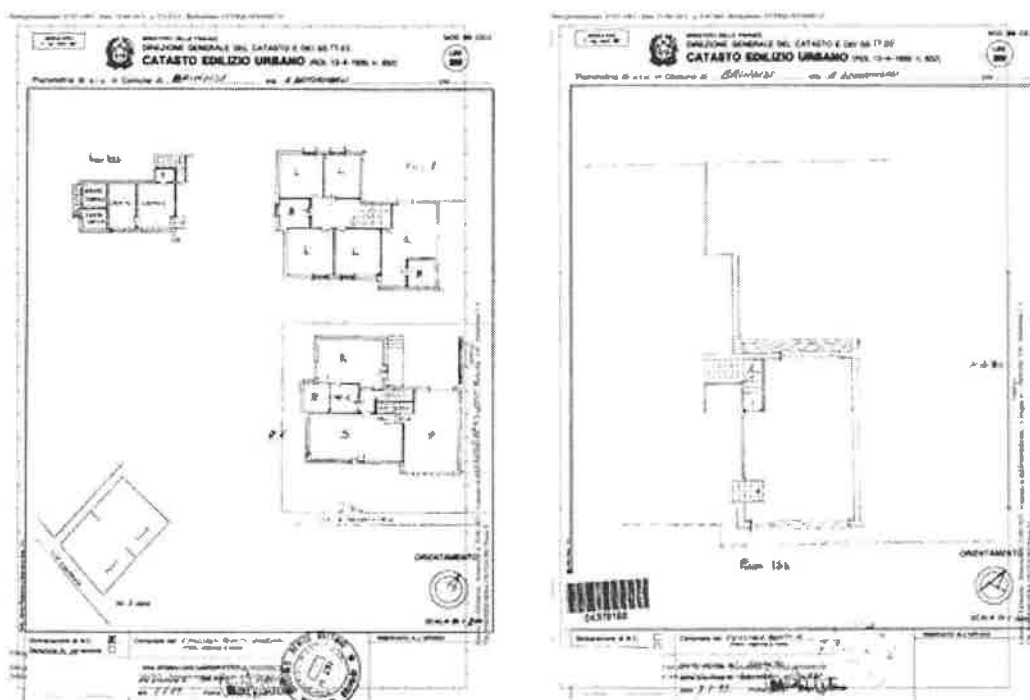
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **MODIFICHE INTERNE**
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- N. 2 DO.C.FA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE: € 1.300,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: AMPLIAMENTO VOLUMETRICO AL PIANO TERRA
VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO DA GARAGE A TAVERNA (normativa di riferimento: PRG)

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

Costi di regolarizzazione:

- ATTO NOTARILE DI VINCOLO DELL'AREA A PARCHEGGIO: €1.000,00

IL VANO DESTINATO A GARAGE DI FATTO E' ADIBITO A TAVERNA PER CUI NECESSITA VINCOLARE AREA A PARCHEGGIO ESTERNA PROPORZIONATA ALLA VOLUMETRIA DELL'IMMOBILE

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 BRINDISI VIA TORPEDINIERE CENTAURO, QUARTIERE CASALE

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a BRINDISI VIA TORPEDINIERE CENTAURO, quartiere CASALE, della superficie commerciale di **319,61 mq** per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE E' UBICATO IN BRINDISI ALLA VIA TORPEDINIERE CENTAURO, IN ZONA PERIFERICA - CASALE PORTICCILO. E' DELLA TIPOLOGIA A SCHIERA E SI SVILUPPA SU TRE LIVELLI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO - RIALZATO - PRIMO, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 1.484,81 Euro, indirizzo catastale: VIA TORPEDINIERE CENTAURO, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 86,87 Euro, indirizzo catastale: VIA TORPEDINIERE CENTAURO , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973,



PROSPETTO SU VIA TORPEDINIERE CENTAURO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

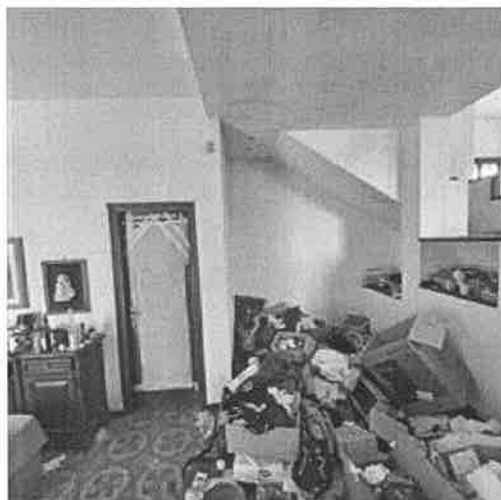
servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'IMMOBILE DI CHE TRATTASI SI SVILUPPA SU TRE LIVELLI, CON ANNESSA AREA SCOPERTA DESTINATA A GIARDINO, LA STRUTTURA PORTANTE E' DEL TIPO IN C.A. CON MURATURE DI TOMPAGNO, LE COPERTURE SONO COSTITUITE DA SOLAI IN LATERO-CEMENTO POSTI A FALDA, L'IMPERMEABILIZZAZIONE E' GARANTITA DA TEGOLATO DI FINITURA; I PAVIMENTI SONO COSTITUITI DA CERAMICHE DI BUONA QUALITA'; LA SCALA INTERNA CHE COLLEGA I VARI PIANI E' RIVESTITA IN LEGNO; GLI INTONACI SONO DEL TIPO LISCIO A CIVILE FINITI CON PITTURE A BASE ACRILICA; GLI INFISSI ESTERNI SONO COSTITUITI DA PROFILATI IN LEGNO DOTATI DI VETRI SINGOLI E FERRAMENTA D'USO; IL SISTEMA OSCURANTE E' GARANTITO DA SCURI IN LEGNO; LE BUSSOLE INTERNE SONO COSTITUITE DA PANNELLI LISCI IN LEGNO DI MOGANO DOTATE DI FERRAMENTA D'USO; I BAGNI PRESENTANO LE

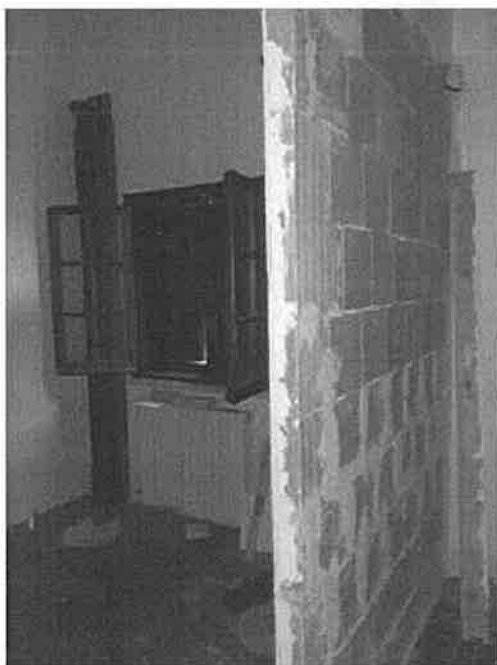
PARETI RIVESTITE DA CERAMICHE DI BUONA QUALITA' E SONO DOTATI DI APPARECCHIATURE SANITARIE COMPLETE DI RUBINETTERIA D'USO. ALLO STATO ATTUALE E' DA RILEVARE CHE ESISTONO DELLE MODIFICHE INTERNE PER LA REALIZZAZIONE DI DUE BAGNI IN CORSO DI COSTRUZIONE.



INGRESSO SALA



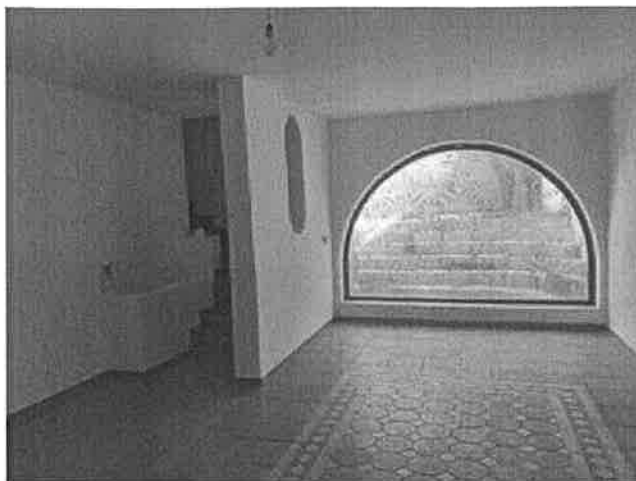
DISIMPEGNO PIANO PRIMO



BAGNO IN COSTRUZIONE



BAGNO IN COSTRUZIONE



GARAGE MODIFICATO A TAVERNA (SUB 2)



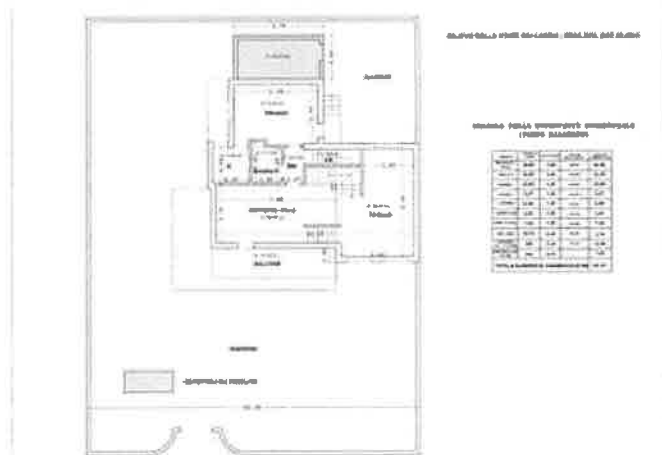
DEPOSITO PIANO SEMINTERRATO (SUB 1)

CONSISTENZA:

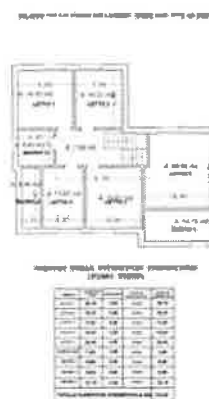
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

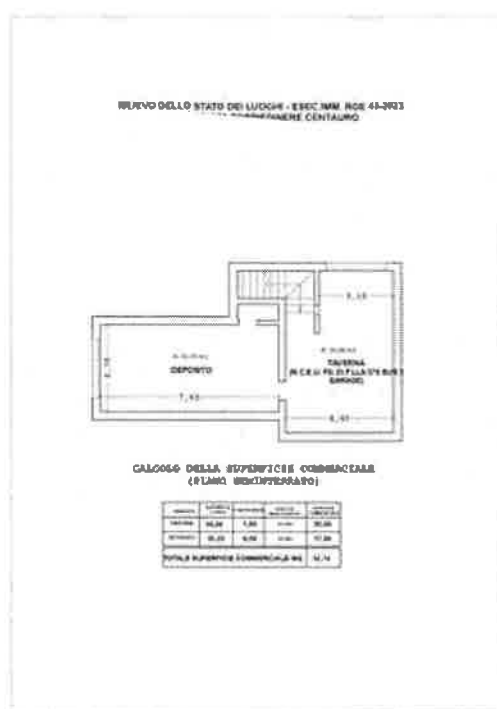
descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE COMMERCIALE	319,61	x	100 %	=	319,61
Totale:	319,61				319,61



RILIEVO PIANO RIALZATO



RILIEVO PIANO PRIMO



RILIEVO SEMINTERRATO



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE SECONDO IL DPR 23 MARZO 1998 N. 138, MOLTIPLICATA PER IL VALORE MONOPARAMETRICO COMPARATIVO IN BASE AL PREZZO MEDIO DI MERCATO, RILEVATO DALL'OSSERVATORIO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 319,61 x 1.250,00 = 399.512,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
VETUSTA' 35%	-139.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 259.712,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 259.712,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE

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	villetta a				
	schiera	319,61	0,00	259.712,50	259.712,50
	laterale				
				259.712,50 €	259.712,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'IMMOBILE NON PUO' ESSERE COMODAMENTE DIVISIBILE PER L'UNICITA' DEL VANO SCALA INTERNO E DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 250.912,50**

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: **€. 37.636,88**

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: **€. 275,63**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 213.000,00**

data 27/09/2023

il tecnico incaricato
Pasquale Vittorio Centonze