TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

200/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Ivan Antonio NATALI

CUSTODE:

Avv. Vito LEZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/08/2022

creata con Tribù Office 6
ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

[redacted]

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 200/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BRINDISI Via Gerolamo Aleandro 39, quartiere Sant'Angelo, della superficie commerciale di **234,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Fabbricato condominiale ubicato in zona semicentrale sviluppato su 3 piani, di cui 1 entro terra e 2 fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzata dalla presenza di diverse attività commerciali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo.Identificazione catastale:

- foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 1.249,83 Euro, indirizzo catastale: Via Gerolamo Aleandro, piano: Primo, intestato a _____ derivante da Atto di rinuncia di usufrutto a titolo gratuito del 24/12/2012 del Notaio [redacted], repertorio n. [redacted] (Planimetria e visura catastali in allegato 1)
  Coerenze: L'immobile confina a Nord con altra U.I.U., a Est con altra U.I.U. a Sud con Via Gerolamo Aleandro e ad Ovest con Via Monsignor Pietro Doimo Munzani.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**234,69 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 268.928,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 228.588,80**
Data della valutazione:	**05/08/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. [redacted] (Verbale di sopralluogo in allegato 2).
Il C.T.U. come richiesto dai quesiti si è recato presso l'uffici anagrafe del Comune di Brindisi per richiedere i seguenti certificati:
1) Certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante;
2) Certificato stato civile dell'esecutato;
3) Certificato di matrimonio dell'esecutato;
(Certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante, certificato stato civile dell'esecutato e di matrimonio dell'esecutato in allegato 3)

Firmato Da:

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/11/2011 a firma di Notaio [redacted] ai nn. [redacted] di repertorio, registrata il 09/12/2011 a Agenzia delle Entrate Brindisi ai nn. [redacted], a favore di [redacted], cont [redacted] e [redacted] derivante da Mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 259.913,82.
Importo capitale: € 129.956,91

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/12/2021 a Agenzia delle Entrate Brindisi ai nn. [redacted], a favore di [redacted], contro [redacted] derivante da Atto di pignoramento immobiliare

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:

L'immobile oggetto di perizia ad oggi individuato in catasto fabbricati del Comune di Brindisi al foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted], originariamente era costituito dal subalterno [redacted] e [redacted] del medesimo foglio e particella.
L'esecutato riceveva la nuda proprietà per la quota di 1/1 del subalterno [redacted] attraverso un atto di donazione del 21/09/1994, l'usufrutto per la quota di 1/1 andava al sig. [redacted]
In data 29/11/2011, l'esecutato acquistava la quota 1/1 della nuda proprietà dal sig. [redacted] del subalterno 3, la quota 1/1 dell'usufrutto era del sig
In data 24/12/2012 il sig. [redacted] nonchè padre dell'esecutato con atto di rinuncia di usufrutto a titolo gratutito a firma del Notaio [redacted], rinuncia all'usufrutto dei subalterni [redacted] e [redacted].
Successivamente a seguito di fusione catastale, dai subalterni [redacted] e [redacted] scaturirà l'attuale subaletrno [redacted].

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 24/12/2012), con atto stipulato il 24/12/2012 a firma di Notaio [redacted] ai nn. [redacted] di repertorio, registrato il 21/01/2013 a Reparto PI di Brindisi ai nn. Modello unico n. [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Accertamento conformità dello stato dei luoghi delle unità immobiliari facenti parti del fa [redacted] e [redacted] per lavori di Sanatoria di tramezzature interne e lievi modifiche di prospetto., presentata il 10/12/2021 con il n. prot. [redacted] di protocollo, rilasciata il 14/03/2022 con il n. [redacted] di protocollo, agibilità del 14/04/2022 con il n. prot. [redacted] di protocollo.
(Permesso di costruire n. [redacted] e relativa agibilità in allegato 4)

Titolo edilizio in sanatoria **N.** [redacted], intestata a [redacted] per lavori di Sanatoria per realizzazione torrino scala e vano lavanderia sul lastrico solare., presentata il 02/02/2004 con il n. prot [redacted] di protocollo, rilasciata il 22/12/2016 con il n. [redacted] di protocollo.
(Condono edilizio L.326/2003 pratica n. [redacted] in allegato 5)

Concessione in sanatoria di opere abusive **N.** [redacted], intestata a [redacted] per lavori di "Intero fabbricato al piano interrato di mq.26,56, ampliamento al piano terra di mq.13,78 S.U. e mq. 12,10 di S.N.R. e al piano primo di mq. 60 S.U. e mq. 21,10 di S.N.R.., presentata il 29/03/1986 con il n. [redacted] di protocollo, rilasciata il 05/05/2004 con il n. [redacted] di protocollo.
(Concessione edilizia in sanatoria n. [redacted] in allegato 6)

Concessione per esecuzione lavori edili **N.** [redacted], intestata a [redacted], per lavori di completamento del piano primo del fabbricato , presentata il 10/11/1988 con il n. [redacted] di protocollo, rilasciata il 05/07/1990 con il n. [redacted] di protocollo.
(Concessione edilizia n. [redacted] in allegato 7)

Licenza per esecuzione lavori edili **N.** [redacted], intestata a [redacted], per lavori di Sostituzione solai , rilasciata il 09/07/1974 con il n. [redacted] di protocollo.
(Licenza per esecuzione lavori edili n. [redacted] in allegato 8)

Licenza per esecuzione lavori edili in sanatoria **N.** [redacted], intestata a [redacted] per lavori di costruzione di un edificio, presentata il 22/01/1961, rilasciata il 28/12/1964 con il n. [redacted] di protocollo.
(Licenza per esecuzione lavori edili in sanatoria n. [redacted] in allegato 9)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. [redacted] del 10/01/1980, l'immobile ricade in zona PRG_02_zonizzazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: 5 MC/MQ

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Firmato Da:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Diversi muri di tramezzo risultano traslati pertanto trattasi di diversa distribuzione interna. 2) Il muro perimetrale interposto tra il disimpegno ed il guardaroba nello stato dei luoghi è traslato di circa 90 cm. verso l'esterno andando a "invadere" il balcone. 3) Il balcone in affaccio sul cavedio risulta essere più grande ed in prossimità di questa porzione vi è stato creato un vano ripostiglio. 4) Il vano porta interposto tra il disimpegno e l'ingresso, fine a far comunicare le 2 unità abitative originarie (ex sub. [redacted] e [redacted]), contrariamente a quanto raffigurato in planimetria non è stato realizzato. Per quanto concerne il punto 2 e 3 vi è un aumento di volumetria, pertanto vi è la necessità di regolarizzare il tutto attraverso un permesso di costruire in sanatoria.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento della planimetria catastale : €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Planimetria autorizzata difforme rispetto allo stato dei luoghi [redacted]



Planimetria autorizzata difforme rispetto allo stato dei luoghi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Diversi muri di tramezzo risultano traslati pertanto trattasi di diversa distribuzione interna. 2) Il muro perimetrale interposto tra il disimpegno ed il guardaroba nello stato dei luoghi è traslato di circa 90 cm. verso l'esterno andando a "invadere" il balcone. 3) Il balcone in affaccio sul cavedio risulta essere più grande ed in prossimità di questa porzione vi è stato creato un vano ripostiglio. 4) Il vano porta interposto tra il disimpegno e l'ingresso, fine a far comunicare le 2 unità abitative originarie (ex sub. [redacted] e [redacted]), contrariamente a quanto raffigurato in planimetria non è stato realizzato. Per quanto concerne il punto 2 e 3 vi è un aumento di volumetria, pertanto vi è la necessità di regolarizzare il tutto attraverso un permesso di costruire in sanatoria. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Firmato Da:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Permesso di costruire in sanatoria: €.12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Planimetria autorizzata difforme rispetto allo stato dei luoghi



Planimetria autorizzata difforme rispetto allo stato dei luoghi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRINDISI VIA GEROLAMO ALEANDRO 39, QUARTIERE SANT'ANGELO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

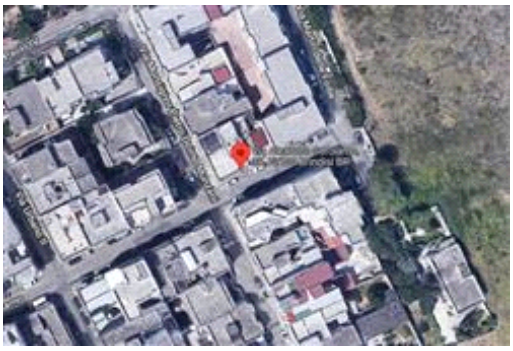
appartamento a BRINDISI Via Gerolamo Aleandro 39, quartiere Sant'Angelo, della superficie commerciale di **234,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Fabbricato condominiale ubicato in zona semicentrale sviluppato su 3 piani, di cui 1 entro terra e 2 fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzata dalla presenza di diverse attività commerciali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo.Identificazione catastale:

- foglio particella sub. (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 1.249,83 Euro, indirizzo catastale: Via Gerolamo Aleandro, piano: Primo, intestato a , derivante da Atto di rinuncia di usufrutto a titolo gratuito del 24/12/2012 del Notaio , repertorio n. (Planimetria e visura catastali in allegato 1)
  Coerenze: L'immobile confina a Nord con altra U.I.U., a Est con altra U.I.U. a Sud con Via Gerolamo Aleandro e ad Ovest con Via Monsignor Pietro Doimo Munzani.

Firmato Da:

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



Ortofoto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo
esposizione:	buono
luminosità:	buono
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	buono
stato di manutenzione generale:	ottimo
servizi:	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L’unità abitativa a piano primo è costituita da una cucina, n.3 camere da letto, 3 bagni, n.2 disimpegni, 1 ingresso, 1 tinello, n.3 ripostigli, n.2 guardaroba, 1 soggiorno, 1 studio, 1 dispensa, e n.4 balconi. La stessa ha accesso da vano scala condominiale e sviluppa una superficie commerciale pari a 226,48 mq., oltre ai 4 balconi di superficie complessiva pari a 32,82 mq.. L’altezza interna utile è pari a 2,80 mt..



Rilievo fotografico degli esterni



Rilievo fotografico degli interni

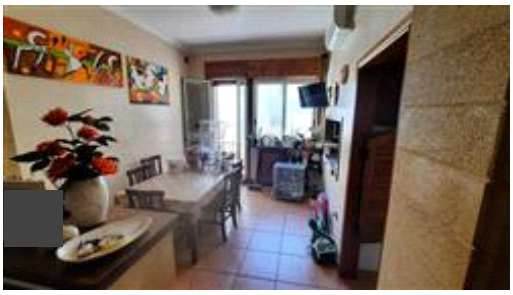
Firmato Da:



Rilievo fotografico degli interni



Rilievo fotografico degli interni



Rilievo fotografico degli interni



Rilievo fotografico degli esterni + ripostiglio abuso

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	226,48	x	100 %	=	226,48
n.4 Balconi	32,82	x	25 %	=	8,21
Totale:	**259,30**				**234,69**

Firmato Da:



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

- Superficie lorda unità abitativa esclusa dei balconi = mq. 226,48.
- Superficie commerciale pari a mq. 234,69, ottenuta dalla somma della superficie comprensiva dei muri perimetrali pari a mq. 226,48 con la superficie dei balconi pari a mq. 8,21 (25% di mq. 32,82).
- Valore al metro quadro attribuito alla costruzione = € 1.200,00
- Valore dell'immobile (mq. 234,69 x € 1.200,00) = € 281.628,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**281.628,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 281.628,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 281.628,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Firmato Da:

Per determinare il valore da applicare all'immobile, il sottoscritto ha tenuto conto della zona censuaria fornita dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), meglio individuata come:

fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERE S.ANGELO;

codice di zona: C3;

Microzona catastale n.: 3;

Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico;

Destinazione: Residenziale;

Valore €/mq. € 1.200,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Brindisi, ed inoltre: Imprese edili del Comune 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	234,69	0,00	281.628,00	281.628,00
				281.628,00 €	**281.628,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 268.928,00**

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: **€. 40.339,20**

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: **€. 228.588,80**

Firmato Da:

data 05/08/2022

il tecnico incaricato

[redacted]

[redacted]
Firmato Da: