TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

158/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Liaci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2019

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

LEONARDO VECCHIO

CF:VCCLRD64S08D761L
con studio in BRINDISI (BR) VIA LAURO,25
telefono: 0831529382
fax: 0831529382
email: dino.vecchio@libero.it
PEC: leonardo.vecchio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CEGLIE MESSAPICA Via Guido Rossa 30, della superficie commerciale di **82,71** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato per civili abitazioni costituito da piano seminterrato,rialzato e primo. Tale appartamento si trova al piano primo salendo due rampe di scale ed è composto internamente da un disimpegno d'ingresso da cui si accede in due camere da letto, un vano soggiorno, una cucina ed un bagno. Tutti i vani sono arieggiati ed illuminati direttamente dall'esterno da ampie finestreda cui, ad eccezione della finestrra del bagno, si accede in due balconi di pertinenza esclusiva di cui uno prospiciente il cortile interno e l'altro la pubblica via Guido Rossa. Tali ambienti sviluppano una superficie utile interna di circa mq. 70,00. Tale appartamento come il fabbricato di cui fa parte è completo di tutte le opere di finitura sia interne che esterne , provvisto di impianti (elettrico, idrico e fognario) con allacci alle reti pubbliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 314 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria D1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Guido Rossa, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione di Biasi Francesco
  Coerenze: a sud con Via Guido Rossa, a est con appartamento sub. 3 a nord con cortile interno ed a ovest con fabbricato p.lla 321

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**82,71 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 62.034,38**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 55.800,00**
Data della valutazione:	**11/06/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

(debitore) e dal proprio nucleo familiare

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 21/03/2018 ai nn. 4306/497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca giudiziale .
Importo ipoteca: 20.000,00.
Importo capitale: 10.153,09.
La formalità è riferita all' abitazione in Ceglie Messapica alla Via Guido Rossa piano primo (Foglio 50 p.lla 314 sub. 4)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 26/06/2018 , trascritto il 26/06/2018 ai nn. 10308/7845, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
La formalità è riferita all' abitazione in Ceglie Messapica alla Via Guido Rossa piano primo (Foglio 50 p.lla 314 sub.4)

pignoramento, stipulato il 13/07/2018 a firma di Pubblico UIfficiale Tribunale di Brindisi ai nn. 2758/2018 di repertorio, trascritto il 24/07/2018 a Brindisi ai nn. 12342/9417, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare .
La formalità è riferita solamente a Abitazione in Ceglie Messapica (Foglio 50 p.lla 314 sub.4)

pignoramento, stipulato il 27/11/2018 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 4317/2018 di repertorio, trascritto il 04/12/2018 a Brindisi ai nn. 19546/15038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.
La formalità è riferita ad altri immobili anche di proprietà di Biasi Antonio (Debitore) facenti parte del fabbricato in Via Guido Rossa non oggetto della presente procedura esecutiva

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:	**€. 250,00**
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 100/100, in forza di Testamento olografo (dal 03/10/2013), con atto stipulato il 03/10/2013 a firma di Notaio Carrabba, registrato il 09/10/2013 a Ostuni ai nn. 3123.
L'Immobile è pervenuto a Biasi Antonio in virtù di atto di acquisto di legato per notaio Carrabba del 03.10.2013 per morte di Biasi Francesco deceduto il 05.08.2013, trascritto il 10.10.2013 ai nn. 14343/11200 e per Successione testamentaria in morte di Biasi Francesco apertasi il 05.08.2013 e trascritta il 340.10.2013 ai nn. 17983/13992 registrata c/o l'Ufficio del Registro di Ostuni (den. n.1187 vol. 9990/13 .

N.B. l'Atto di Acquisto di legato veniva rettificato con altro Atto trascritto il 04.08.2017 ai nn. 12133/9464 .

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita stipulato il 02/11/1976 a firma di Notar B.F. Spano, trascritto il 10/11/1976 a Brindisi ai nn. 13792/12918

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. 2706/1980** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato per civili abitazioni , presentata il 25/01/1979 con il n. 775 di prot.llo di protocollo, rilasciata il 12/06/1980 con il n. 2706 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito al fabbricato cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento.
Il progetto originario di cui alla Licenza Edilizia n.2706/1980 del 12.06.1980 è stato approvato dalla C.E.C. nella seduta del 07.03.1980 e successivo progetto di variante per modifiche interne ed esterne approvato dalla C.E.C. nella seduta del 02.06.1988

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n.63 del 21.12.2017 ai sensi e per gli effetti del comma 12 dell'art. 11 della L.R. 20/2001 pubblicato sul BURP il 25/01/2018 con efficacia dal 26/01/2018 . L'immobile ricade in zona CU2 - Contesto Urbano - consolidato (zona omogenea B1). Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. del P.U.G. " ZONE B1 - Zone sature" Indice **Rc** rapporto di copertura:60% dell'area; le sopraelevazioni possono insistere, compatibilmente con il rispetto delle distanze e degli edifici su dettati, sull'intera superficie esistente; **Dc** distanza dai confini: min. ml. 5,00 oppure nulla per costruzione in aderenza; **Df** distanza tra i fabbricati: min. ml. 10,00 oppure secondo allineamento in aderenza; **Ds** distanza dal ciglio delle strade: min. ml. 5,00 oppure secondo allineamento preesistente; Parcheggio: è obbligatorio prevedere una superficie a parcheggio pari a 1 mq/10mc di nuova costruzione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

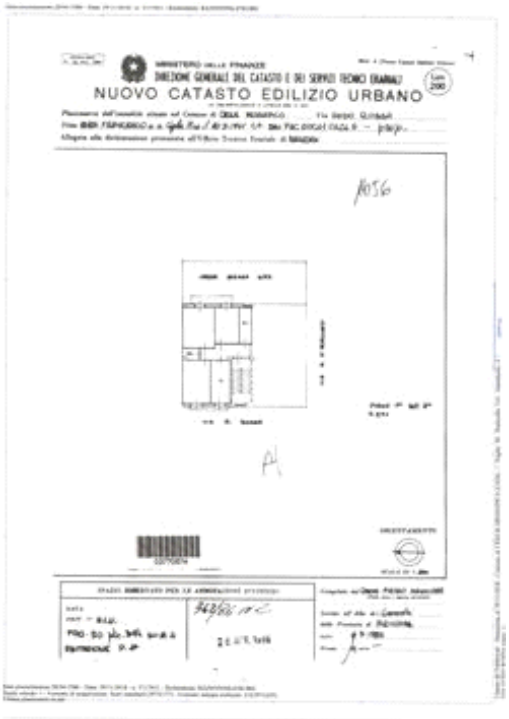
(normativa di riferimento: N.T.A. del P.U.G vegente del Comune di Ceglie Messapica e norme D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: R. Decreto - Legge 13 apriule 1939 n.652)
L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.U.G. vigente)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico (normativa di riferimento: D.M. 22 gennaio 2008 n.37)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Adeguamento e/o verifica
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: cinque giorni
Questa situazione è riferita solamente a impianto elettrico

BENI IN CEGLIE MESSAPICA VIA GUIDO ROSSA 30

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CEGLIE MESSAPICA Via Guido Rossa 30, della superficie commerciale di **82,71** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato per civili abitazioni costituito da piano seminterrato,rialzato e primo. Tale appartamento si trova al piano primo salendo due rampe di scale ed è composto internamente da un disimpegno d'ingresso da cui si accede in due camere da letto, un vano soggiorno, una cucina ed un bagno. Tutti i vani sono arieggiati ed illuminati direttamente dall'esterno da ampie finestreda cui, ad eccezione della finestrra del bagno, si accede in due balconi di pertinenza esclusiva di cui uno prospiciente il cortile interno e l'altro la pubblica via Guido Rossa. Tali ambienti sviluppano una superficie utile interna di circa mq. 70,00. Tale appartamento come il fabbricato di cui fa parte è completo di tutte le opere di finitura sia interne che esterne , provvisto di impianti (elettrico, idrico e fognario) con allacci alle reti pubbliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 314 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria D1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Guido Rossa, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione di Biasi Francesco
  Coerenze: a sud con Via Guido Rossa, a est con appartamento sub. 3 a nord con cortile interno ed a ovest con fabbricato p.lla 321

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

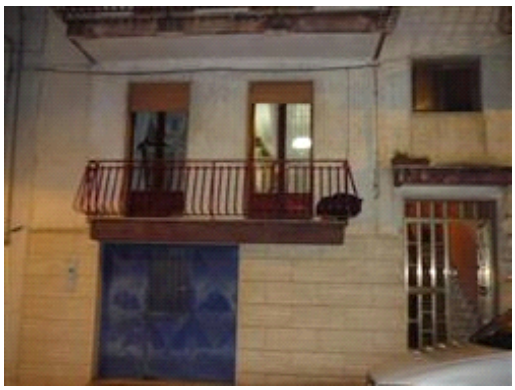


Foto esterna prospiciente Via Guido Rossa

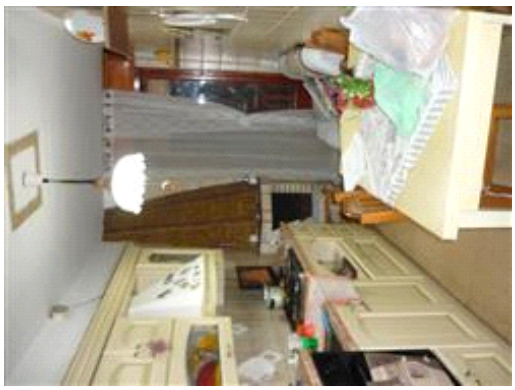


Foto interna vano cucina

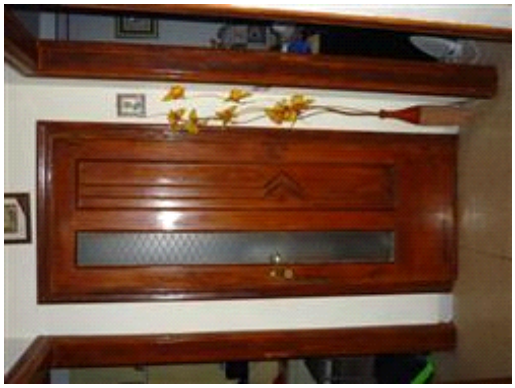


Foto interna porte interne



Foto interna bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro Storico Comune di Ceglie Messapica.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt.	nella media
aeroporto distante 40 km.	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi come innanzi detto di un appartamento facente parte di un fabbricato per civili abitazioni costituito da piano seminterrato,rialzato e primo. Tale appartamento si trova al piano primo salendo due rampe di scale ed è composto internamente da un disimpegno d'ingresso da cui si accede in due camere da letto, un vano soggiorno, una cucina ed un bagno. Tutti i vani sono arieggiati ed illuminati direttamente dall'esterno da ampie finestreda cui, ad eccezione della finestrra del bagno, si accede in due balconi di pertinenza esclusiva di cui uno prospiciente il cortile interno e l'altro la pubblica via Guido Rossa. Tali ambienti sviluppano una superficie utile interna di circa mq. 70,00. Tale appartamento come il fabbricato di cui fa parte è completo di tutte le opere di finitura sia interne che esterne , provvisto di impianti (elettrico, idrico e fognario) con allacci alle reti pubbliche.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente realizzati in legno	mediocre
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato	mediocre
manto di copertura: realizzato in basole di cursi	nella media

con coibentazione in non rilevabile

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls vibrato con coibentazione in non rilevabile , il rivestimento è realizzato in intonaco — nella media

pavimentazione interna: realizzata in graniglia di cemento e marmo stanze e piastrelle di ceramica cucina e bagno — nella media

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: metallo — nella media

protezioni infissi esterni: avvoglibili realizzate in plastica — nella media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento — nella media

rivestimento interno: posto in stanze e soffitti realizzato in intonaco di cemento — nella media

scale: con rivestimento in marmo — nella media

Degli Impianti:

citofonico: incassato conformità: conforme — nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile — nella media

fognatura: incassata la reti di smaltimento è realizzata in rete fognaria pubblica AQP conformità: non rilevabile — nella media

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in idrica pubblica AQP conformità: non rilevabile — nella media

termico: camino con alimentazione in a legna i diffusori sono in non presenti conformità: non conforme — al di sotto della media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato — nella media

copertura: piana costruita in mista travetti precompressi e pignatte in laterizio — nella media

fondazioni: plinti isolati costruite in cemento armato — nella media

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato — nella media

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera — nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato — nella media

travi: costruite in cemento armato — nella media

CLASSE ENERGETICA:

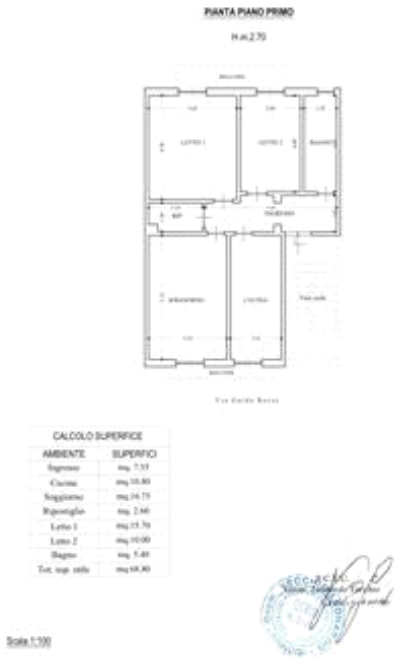
G [160 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	81,00	x	100 %	=	81,00
balconi	6,85	x	25 %	=	1,71
Totale:	**87,85**				**82,71**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate il valore di mercato di abitazioni di tipo economico destinazione residenziale, in zona periferica - D1 - microzona 2 del Comune di Ceglie Messapico in stato conservativo normale va da un minimo di €. 700/mq ad un valore massimo di €.800/mq della superficie lorda. In considerrazione delle caratteristiche dell'immobile da stimare della sua vetustà si ritiene attribuire allo stesso un valore di mercato medio di €.750,00/mq.. Quindi in base alla sua superficie lorda commerciale di complessivi mq. 82,71 otteniamo il seguente valore:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,71	x	750,00	=	**62.034,38**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.034,38**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.034,38**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento si è proceduto mediante indagini di mercato presso operatori economici e tecnici professionisti operanti nel settore immobiliare e facendo riferimento anche alla Banca Dati del quotazioni immobiliari riportate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del Territorio. Ai valori rilevati sono state apportate le dovute correzioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile del suo stato d'uso,conservazione e manutenzione ed in particolare delle difformità urbanistiche ed edilizie rilevate e quindi della sua appetibilità sul mercato immobilare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agezia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Ceglie Messapica, agenzie: Ceglie Messapica, osservatori del mercato immobiliare Ceglie Messapica

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	82,71	0,00	62.034,38	62.034,38
				62.034,38 €	**62.034,38 €**

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: **€. 62.034,38**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 6.203,44**

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:	**€. 30,94**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 55.800,00**

data 11/06/2019

il tecnico incaricato
LEONARDO VECCHIO