



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 1 SECURITISATION SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Stefano SALES

CUSTODE:
Dott. Fabrizio VOLPE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
Giuseppe Vito Siciliano

CF: SCLGPP56H15I396B
con studio in SAN VITO DEI NORMANNI (BR) Piazzetta Mons. Francesco Passante 28
telefono: 393937014416
email: inggiuseppegitosiciliano@gmail.com
PEC: siciliano.giuseppegito@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A****Villetta a schiera laterale** a per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- S1.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 608 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 793,28 Euro, indirizzo catastale: Comune di Mesagne via Grazia Deledda , piano: Terra , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/06/2000 Pratica n. 57830 in atti dal 30/06/2000 COSTITUZIONE (n. 866.1/2000)
- foglio 53 particella 608 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 137 mq, rendita 247,64 Euro, indirizzo catastale: Mesagne via Grazia Deledda, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/06/2000 Pratica n. 57830 in atti dal 30/06/2000 COSTITUZIONE (n. 866.1/2000)

L'intero edificio si sviluppa su due piani: un piano fuori terra ed un piano seminterrato. Immobile costruito nel 1999-2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	249,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 211.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 179.902,50
Data della valutazione:	18/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il giorno 30.04.2024 alle ore 9:30, previa comunicazione alle parti a mezzo telegramma, il sottoscritto, unitamente al Custode nominato si portava sul luogo oggetto di pignoramento per dare regolare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo. Le stesse avevano inizio alla presenza

del dott. Fabrizio VOLPE (custode nominato dal G.E.) e della signora [REDACTED], moglie in separazione giudiziale, del debitore esecutato.

Effettuati tutti i rilievi metrici e fotografici ritenuti necessari allo scopo di confrontare la situazione di fatto con la documentazione in possesso per il bene pignorato, avendo cura di annotare tutti i particolari utili per il prosieguo delle attività peritali, lo scrivente, ritenuto sufficiente il lavoro svolto, dichiarava chiuse le operazioni di sopralluogo.

Alle ore 10:00 si chiudevano le operazioni peritali con la redazione del verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (allegato n°1).

Lo scrivente, successivamente, si è recato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Mesagne per acquisire, come richiesto dai quesiti, i seguenti certificati:

- 1) Estratto per riassunto dell'atto di nascita dell'esecutato;
- 2) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
- 3) Certificato storico di residenza di [REDACTED] (esecutato);
- 4) Certificato storico di residenza di [REDACTED] (moglie dell'esecutato);
- 5) Certificato storico di residenza di [REDACTED] (figlio dell'esecutato).

Allegato 3)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di fondo patrimoniale, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione di Fondo Patrimoniale n.442 del 12/01/2009 a rogito Dott. Di Gregorio Francesco, Notaio in Mesagne, del 24/12/2008 rep.46264/14871, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brindisi.

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

Iscrizioni:

Ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Brindisi 07.09.2018 rep. 1109/2018..

Importo ipoteca: €90.000,00.

Importo capitale: €50.000,00

Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento Immobiliare , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO

OSCURATO *** , derivante da Pignoramento Immobiliare n. 16051 del 11/10/2023 . Pubblico
Ufficiale : Unep C/o Tribunale di Brindisi, in data 08/09/2023 rep. 2189.

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:

ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico rogato dal Notaio Dott.
Aldo PREITE con sede in Latiano in data 28/10/2023 rep. n. 1981. UR Sede Brindisi Registrazione n.
3985 registrato in data 10/11/1993

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di accesso agli atti e ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di
Mesagne,
sono state reperite le pratiche edilizie qui di seguito elencate (Allegato 4)

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **176/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di
un garage al piano seminterrato alla Contrada Arcoferraro o Tumo, rilasciata il 25/05/1995 con il n.
176/95 di protocollo

Concessione Edilizia N. **227/95** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per
lavori di Costruzione di una civile abitazione al P. Rialzato su P. Seminterrato esistente realizzato con
Concessione Edilizia n-. 176/95 del 5/05/95 alla C.da Arcoferraro o Tumo., rilasciata il 02/08/1995
con il n. 227/95 di protocollo

Concessione Edilizia N. **112/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova
Concessione per completamento lavori, modifiche interne ed ampliamento relativa alla realizzazione
di una civile abitazione in via Grazia Deledda., presentata il 30/07/1998 con il n. 18708 di protocollo,
rilasciata il 14/06/2000 con il n. 112/2000 di protocollo

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MESAGNE VIA GRAZIA DELEDDA 13

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

Villetta a schiera laterale a per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- S1.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 608 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 793,28 Euro, indirizzo catastale: Comune di Mesagne via Grazia Deledda , piano: Terra , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/06/2000 Pratica n. 57830 in atti dal 30/06/2000 COSTITUZIONE (n. 866.1/2000)
- foglio 53 particella 608 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 137 mq, rendita 247,64 Euro, indirizzo catastale: Mesagne via Grazia Deledda, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/06/2000 Pratica n. 57830 in atti dal 30/06/2000 COSTITUZIONE (n. 866.1/2000)

L'intero edificio si sviluppa su due piani: un piano fuori terra ed un piano seminterrato. Immobile costruito nel 1999-2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

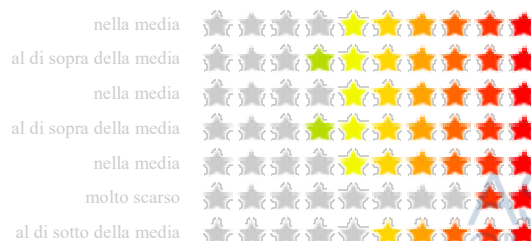
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A supporto della presente descrizione si faccia riferimento all' Allegato n° 5 : Documentazione fotografica.

L'immobile, del tipo villetta unifamiliare a schiera, si compone di un piano terra rialzato e di un piano seminterrato, destinati , rispettivamente , ad abitazione e garage con annessa dispensa.

All'abitazione si accede direttamente da via Grazia Deledda (Allegato n° 5 - foto n°1).

Attraverso il cancelletto su strada si giunge ad uno spazio scoperto, antistante il corpo di fabbrica, dove una breve rampa di scale collega il piano stradale al piano rialzato ed in corrispondenza del pianerottolo di arrivo è ubicato l'ingresso all'abitazione (Allegato n° 5 - foto n°2).

Varcata la soglia di accesso, da un piccolo ingresso si giunge, a destra, nel soggiorno con retrostante cucina pranzo e cucinino separati dal primo da un caminetto a doppia faccia. Nella cucina pranzo si giunge anche frontalmente dall'ingresso. Sempre dall'ingresso, a sinistra, si arriva in un disimpegno che conduce alle tre stanze da letto, a due ripostigli ed al bagno. Dalla cucina-pranzo si accede al cortile posteriore e prima al balcone ivi esistente (Allegato n° 5 - foto n°3). Sempre da questo vano, parte la scala di accesso al vano dispensa ubicato al piano seminterrato. Nel cortile, in adiacenza al corpo di fabbrica principale e parallelamente al prospetto principale, è realizzato un balcone collegato al piano del cortile da una piccola rampa di scale posta frontalmente alla apertura che porta in cucina-pranzo.

Attraverso la scal che parte dal vano cucina-pranzo si giunge nella dispensa posta a piano seminterrato (Allegato n° 5 - foto n°4). Dalla dispensa si giunge nell'antibagno, e poi al bagno e nel garage. Quest'ultimo ha accesso diretto, attraverso rampa carrabile,(Allegato n° 5 - foto n°5) da via Grazia Deledda, ed è arieggiato ed illuminato attraverso 4 finestre poste sulla parete posteriore (Allegato n° 5 - foto n°6) e protette dal balcone presente in cortile.

Il prospetto della villetta le conferisce un'aspetto signorile anche se, nel complesso, le scarse condizioni di manutenzione rendono evidenti i segni di degrado.

Le finiture esterne: il paramento murario del prospetto, è realizzato con intonaco tinteggiato di



giallo in discreto stato di manutenzione. Sono in particolarmente evidenza le balustre neoclassiche costituite da colonnine tornite.

Le finiture interne relativamente ai paramenti murari sono realizzate con intonaco civile tinteggiato di giallo nelle pareti laterali dell'ingresso e soggiorno pranzo - cucina, mentre le pareti delle altre stanze, incluse quelle del piano seminterrato e i soffitti sono bianchi.

Le pareti del bagno sono piastrellate con ceramica e sono presenti sanitari, in materiale ceramico, in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi, in legno lamellare, sono di buona fattura. Al piano rialzato vi sono evidenti tracce di condensa, nonché muffe formatesi conseguentemente (Allegato n° 5 - foto 7-8-9-10), in quasi tutti i vani. Al piano seminterrato vi sono anche diffuse tracce di umidità di risalita. La pavimentazione di tutto l'alloggio è in gres porcellanato di buona qualità. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento ad elementi radianti, il cui generatore è alimentato a gas). Nelle tre camere da letto sono installati degli split presumibilmente per il raffrescamento estivo.

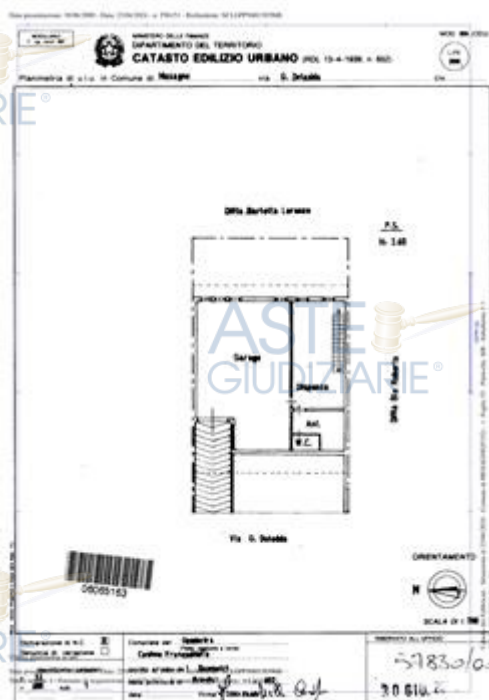
Quanto descritto viene meglio rappresentato nella documentazione fotografica (Allegato n° 5 - foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10).

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
Appartamento a Piano Rialzato	163,00	x	100 %	=	163,00
Garage e Dispensa a Piano Seminterrato	150,00	x	50 %	=	75,00
Area scoperta	110,00	x	10 %	=	11,00
Totale:	423,00				249,00



Planimetria Piano Seminterrato - sub 1



Planimetria Piano Rialzato - sub 2

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il probabile valore di questo immobile è stato determinato impostando e risolvendo il problema estimativo per via sintetico-comparativa.

Si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile partendo dal più probabile valore di mercato di immobili simili, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche ed in condizioni analoghe, oggetto di recente compravendita nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente. La stima, quindi, è stata fatta con riferimento alle caratteristiche proprie del fabbricato, come innanzi descritto, considerandone lo stato di conservazione e di manutenzione in relazione ai fattori principali che condizionano la determinazione del prezzo, ossia :

- vetustà: l'epoca di costruzione del fabbricato (abitazione a piano rialzato) è fine del ventesimo secolo;

- stato di conservazione complessivo: insufficiente;

- finiture: buone;

A tal fine è stato necessario condurre un'indagine a carattere tecnico-economico per reperire direttamente sul mercato immobiliare i dati da utilizzare per la valutazione dell'immobile in oggetto.

Nell'acquisizione degli stessi si è fatto riferimento a:

-compravendite recenti di beni analoghi per consistenza, posizione e dimensione;

-interviste ad operatori immobiliari del luogo;

-ai dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare Italiano (O.M.I.) consultabile tramite il sito internet www.agenziaentrate.gov.it.

I valori utilizzati, desunti per comparazione, sono stati ritenuti utilizzabili in quanto hanno rispettato in sintesi, le seguenti condizioni:

- l'attendibilità e la congruità dei prezzi;

- l'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;

- l'esistenza in zona di un mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Da tale indagine di mercato, tenute presenti le le caratteristiche di vetustà, stato di conservazione complessivo e finiture, è emerso che il parametro tecnico-economico medio ordinario rilevato è risultato pari ad Euro **850,00** per metro quadrato di superficie commerciale lorda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 249,00 x 850,00 = **211.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 211.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 211.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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



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	249,00	0,00	211.650,00	211.650,00
	laterale				
				211.650,00 €	211.650,00 €

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:**€. 211.650,00****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:**€. 31.747,50**

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:**€. 179.902,50**

data 18/09/2024

il tecnico incaricato
Giuseppe Vito Siciliano