



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 147/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV SRL



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO GILIBERTI



CUSTODE:

AVV.SSA CONCETTA DE GIORGI



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Leonardo Aportone**

CF: PRTL RD57S21H822T

con studio in SAN DONACI (BR) via Tunisi N° 44

telefono: 3791897436

email: apocen@gmail.com

PEC: leonardo.aportone@pec.it



tecnico incaricato: Leonardo Aportone

Pagina 1 di 11





TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 147/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TORRE SANTA SUSANNA VIA DON ORONZO ELIA SNC, della superficie commerciale di **317,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'IMMOBILE STAGGITO, OGGETTO DI STIMA E' UBICATO IN VIA DON ORONZO ELIA ANGOLO CON STRADA PROVINCIALE PER ERCHIE, ESSO SI SVILUPPA AL PIANO PRIMO E SECONDO. LA STRUTTURA PORTANTE E' DEL TIPO A TELAIO IN CEMENTO ARMATO CON MURATURE DI TOMPAGNO IN TUFO. I SOLAI SONO PIANI A FALDE IN LATERO-CEMENTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SECONDO, ha un'altezza interna di 2,50 -3,00 - 7,00. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 735 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: TRAVERSA DI VIA PROVINCIALE PER ERCHIE S.N., piano: 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'IMMOBILE CATASTALMENTE RISULTA IN TESTA A MORLEO ANTONIO. IL CTU PRECISA CHE DALLA RELAZIONE NOTARILE DEPOSITATA IN ATTI, SI EVINCE CHE I CONIUGI MORLEO ANTONIO E CALCAGNI LILIANA ( TERZI DATORI DI IPOTECA) RISULTANO IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>317,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 348.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 295.970,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/01/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

tecnico incaricato: Leonardo Aportone

Pagina 2 di 11



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### 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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune TORRE SANTA SUSANNA identificata al FOGLIO 43 P.LLA 735 della superficie di ARE 4,55, trascritto il 10/04/1984 a BRINDISI ai nn. 6221/5578, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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 22/07/2006 a firma di NOTAR F. DI GREGORIO ai nn. 40992 di repertorio, iscritta il 29/08/2007 a BRINDISI ai nn. 18745/2536, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 312.259,50.

Importo capitale: 208.353,00.

Durata ipoteca: 25 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/09/2024 a firma di UNEP TRIB. BRINDISI ai nn. 2909 di repertorio, trascritta il 02/10/2024 a BRINDISI ai nn. 18355/15237, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

PIGNORAMENTO SU: INTERA PROPRIETA' UNITA' IMMOBILIARE IN TORRE SANTA SUSANNA , ALL'INDIRIZZO TRAVERSA DI VIA PROV.LE PER ERCHIE, DISTINTA IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 43 P.LLA 735 SUB 4, NATURA F3 PIANO PRIMO, DI CUI I CONIUGI MORLEO ANTONIO E CALCAGNI LILIANA RISULTANO TITOLARI DELLA QUOTA DI UN MEZZO DI PROPRIETA' CIASCUNO.

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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 03/04/1981 a firma di NOTAR ITALO FORLEO, trascritto il 21/04/1981 a BRINDISI ai nn. 5883/5368.

LOTTO EDIFICATORIO IN CONTRADA SCALELLA DI MQ 455 DISTINTO IN CATASTO AL FG. 43 P.LLA 735/a DEFINITIVA 735 E' PERVENUTO AL SIG. MORLEO ANTONIO DALLA SIG.RA CAPUTI MARIA CATERINA, NATA A TORRE S.S. IL01/06/1908.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N°3 DEL 05/01/2005 N. 140/2006, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO, VARIAZIONE DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA E DEI PROSPETTI DEL PIANO PRIMO, DELL'IMMOBILE SITO ALLA VIA PER ERCHIE N.43 ANGOLO VIA DON O.ELIA, presentata il 07/04/2005 con il n. PROT. N. 3644 di protocollo, rilasciata il 24/05/2006 con il n. 140 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona B5 . Norme tecniche di attuazione ed indici: I.F.F. 5 MC/MQ H max 12 mt.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

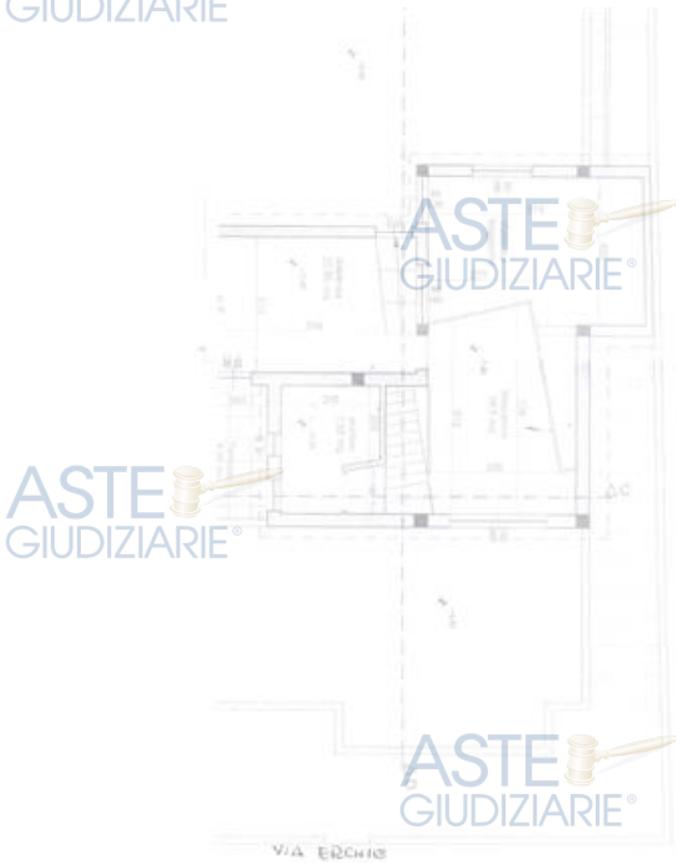
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODESTO INCREMENTO DI VOLUME RELATIVO ALLA ZONA SAUNA - PIANO SECONDO (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**..

TRATTASI DI MODESTO INCREMENTO VOLUMETRICO RIENTRANTE NELLE VARIAZIONI NON ESSENZIALI, RIENTRA NELLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE PREVISTE DALL'ART. 34 BIS DEL DPR 380/2001 INTEGRATO DALLA LEGGE 105/2024



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



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

Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO DO.C.FA: € 500,00

IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE. ULTIMATI I LAVORI SI DOVRA' PROCEDERE ALLA DICHIARAZIONE NEL N.C.E.U. CON DO.C.FA





### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODESTO INCREMENTO VOLUMETRICO RELATIVO ALLA ZONA SAUNA

L'immobile risulta **conforme**.

TRATTASI DI MODESTO INCREMENTO VOLUMETRICO RIENTRANTE NELLE VARIAZIONI NON ESSENZIALI, RIENTRA NELLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE PREVISTE DALL'ART. 34 BIS DEL DPR 380/2001 INTEGRATO DALLA LEGGE 105/2024

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

BENI IN TORRE SANTA SUSANNA VIA DON ORONZO ELIA SNC

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A





**appartamento** a TORRE SANTA SUSANNA VIA DON ORONZO ELIA SNC, della superficie commerciale di **317,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'IMMOBILE STAGGITO, OGGETTO DI STIMA E' UBICATO IN VIA DON ORONZO ELIA ANGOLO CON STRADA PROVINCIALE PER ERCHIE, ESSO SI SVILUPPA AL PIANO PRIMO E SECONDO. LA STRUTTURA PORTANTE E' DEL TIPO A TELAIO IN CEMENTO ARMATO CON MURATURE DI TOMPAGNO IN TUFO. I SOLAI SONO PIANI A FALDE IN LATERO-CEMENTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SECONDO, ha un'altezza interna di 2,50 -3,00 - 7,00. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 735 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: TRAVERSA DI VIA PROVINCIALE PER ERCHIE S.N., piano: 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'IMMOBILE CATASTALMENTE RISULTA IN TESTA A MORLEO ANTONIO. IL CTU PRECISA CHE DALLA RELAZIONE NOTARILE DEPOSITATA IN ATTI, SI EVINCE CHE I CONIUGI MORLEO ANTONIO E CALCAGNI LILIANA ( TERZI DATORI DI IPOTECA) RISULTANO IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:  
esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆





panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 ottimo ★★★★★★★★★★  
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'IMMOBILE STAGGITO, OGGETTO DI STIMA E' UBICATO IN VIA DON ORONZO ELIA ANGOLO CON STRADA PROVINCIALE PER ERCHIE, ESSO SI SVILUPPA AL PIANO PRIMO E SECONDO. LA STRUTTURA PORTANTE E' DEL TIPO A TELAIO IN CEMENTO ARMATO CON MURATURE DI TOMPAGNO IN TUFO. I SOLAI SONO PIANI IN LATERO-CEMENTO REALIZZATI IN PARTE CON INCLINAZIONE A FALDA E IN PARTE IN ORIZZONTALE. GLI INTONACI INTERNI SONO LISCI A CIVILE FINITI CON IDROPITTURE DI SVARIATE COLORAZIONI, QUELLI ESTERNI SONO A CIVILE LISCI. I PAVIMENTI SONO DI PREGIO, REALIZZATI IN PARTE CON PARQUET D'ULIVO E IN PARTE CON MARMI PREGIATI TIPO AVORIO VENATO. NEL VANO SOGGIORNO E' PRESENTE UNA SCALA IN FERRO DI DESIGNER DA CUI SI ACCEDE AD UN AMPIO SOPPALCO A UN BAGNO CON SAUNA E A UN LOCALE RIPOSTIGLIO. GLI INFISSI ESTERNI SONO REALIZZATI CON PROFILATI DI ALLUMINIO-LEGNO, DOTATI DI VETRI CAMERA E COMPLETI DI FERRAMENTA D'USO; GLI INFISSI INTERNI SONO COSTITUITI DA BUSSOLE IN LEGNO, ALCUNE VETRATE E ALTRE A LAVAGNA, FINITE CON SMALTI DI COLORE BIANCO. LE PARETI DEL BAGNO AL PIANO TERRA SONO RIVESTITE DI CERAMICHE RIPORTANTI DISEGNI MARINI; LE PARETI DEL BAGNO AL PIANO PRIMO SONO RIVESTITE CON LASTRE DI MARMO PREGIATO; ENTRANBI I SERVIZI SONO DOTAATI DI APPARECCHIATURE SANITARIE COMPLETE DI RUBINETTERIE D'USO.

## CONSISTENZA:

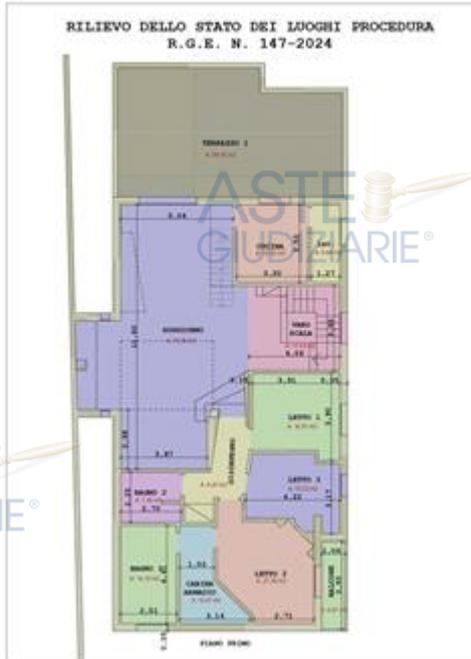
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE COMMERCIALE	317,00	x	100 %	=	317,00
<b>Totale:</b>	<b>317,00</b>				<b>317,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### VALUTAZIONE:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IL CALCOLO VIENE EFFETTUATO CON IL METODO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO DI MERCATO RILEVATO DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE PUBBLICATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, MOLTIPLICATO PER LA CONSISTENZA DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

NEL CASO SPECIFICO POICHE' TRATTASI DI IMMOBILE REALIZZATO CON FINITURE E MATERIALI DI PREGIO, SI RITIENE OPPERTUNO RADDOPPIARE IL PREZZO MEDIO DI MERCATO. (€ 550,00/ MQ X 2= €1100,00/MQ).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 317,00 x 1.100,00 = **348.700,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 348.700,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 348.700,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Leonardo Aportone

Pagina 10 di 11

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## STIMA SINTETICO COMPARATIVA MONOPARAMETRICA IN BASE AL PREZZO MEDIO DI MERCATO

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO 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	appartamento	317,00	0,00	348.700,00	348.700,00
				<b>348.700,00 €</b>	<b>348.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 348.200,00**

### 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: **€. 52.230,00**

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: **€. 295.970,00**

data 17/01/2025



il tecnico incaricato  
Leonardo Aportone

