



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ORGANA SPV SRL



DEBITORE:

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



GIUDICE:

Dott. Francesco M. Giliberti

CUSTODE:

Avv. Gabriele Stasi



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2025



creata con Tribù Office 6

ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

**Angelo Palma**

CF:PLMNGL70C12I119Z

con studio in SAN PIETRO VERNOTICO (BR) VIA GIANTURCO, 21

telefono: 0831654551

email: studiogeometrapalma@gmail.com

PEC: angelo.palma@geopec.it



tecnico incaricato: Angelo Palma

Pagina 1 di 10





TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI 149/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SAN PIETRO VERNOTICO Via Giuseppe Fanin 25, della superficie commerciale di **158,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di abitazione autonoma, in buono stato di conservazione, con annesse pertinenze esclusive, in zona urbana semiperiferica. L'immobile fu realizzato dai danti causa agli attuali occupanti, su terreno di proprietà, in difformità alla Licenza Edilizia (anteriormente al 1° settembre 1967) e successivamente legittimato con Concessione in Sanatoria n.º 1239 del 2003 (L. 47/85).

L'abitazione in questione è stata interessata da progetto di ristruttura, autotizzata con Permesso di Costruire n.º 8/2009 e successivamente da variante in corso d'opera, giusto permesso di Costruire n.º 54 del 29/04/2009.

Dal punto di vista urbanistico, oggi, l'immobile è da considerare legittimato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di H interna media 3,30 mt..Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1134 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: Via G. Fanin, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione di Classamento d'ufficio del 27/07/2022 pratica n. BR 0050304

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2009.

**A.1** **altro terreno**, composto da pertinenza scoperta.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **158,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **4,63 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.087,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.000,00**

Data della valutazione: **04/01/2025**



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Gli esecutati lo occupano unitamente ad altri congiunti conviventi.

### 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** attiva, stipulata il 31/08/2009 a firma di Notaio G. Corrado ai nn. 3349/2659 Rep. di repertorio, iscritta il 31/08/2009 ai nn. 16416/2954, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 166.000,00.

Importo capitale: 83.000,00.

Durata ipoteca: 25

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/10/2024 a Brindisi ai nn. 19471/16247, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili.

Rep. 2999

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:

tecnico incaricato: Angelo Palma

Pagina 3 di 10



## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 11/07/2022), con atto stipulato il 11/07/2022 a firma di s. CARROZZINI NOTAIO ai nn. 4537/3823 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 11/07/2022), con atto stipulato il 11/07/2022 a firma di s. CARROZZINI NOTAIO ai nn. 4537/3823 di repertorio

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/10/1966 fino al 11/07/2022), con atto stipulato il 29/10/1966 a firma di Luigi Colucci Notaio, trascritto il 02/12/1966 a Lecce ai nn. 58689/54038.

Compravendita del terreno sul quale insiste l'abitazione oggetto di procedura

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/10/1966 fino al 11/07/2022), con atto stipulato il 29/10/1966 a firma di Luigi Colucci Notaio, trascritto il 02/12/1966 a Lecce ai nn. 58689/54038.

Compravendita del terreno sul quale insiste l'abitazione oggetto di procedura

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE IN SANATORIA (L. 47/85) N. 1293, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di mcivile abitazione in difformità al progetto approvato (ante 1967), rilasciata il 18/04/2003 con il n. 1293 di protocollo

Permesso di costruire N. 8, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione con diversa distribuzione interna, rilasciata il 23/01/2009 con il n. 8 di protocollo

Permesso di costruire N. 54, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera riferita al P. d C. n. 8/09 . , rilasciata il 29/04/2009 con il n. 54 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA





Sono state rilevate le seguenti difformità: tramezzo vano studio realizzato in difformità al progetto  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione C.I.L.A. in sanatoria: €.500,00
- pagamento sanzione minima al Comune: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione vani interni  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione nuova planimetria catastale: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 gg

Questa situazione è riferita solamente a esatta rappresentazione tramezzo interno al vano studio

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA GIUSEPPE FANIN 25

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN PIETRO VERNOTICO Via Giuseppe Fanin 25, della superficie commerciale di **158,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di abitazione autonoma, in buono stato di conservazione, con annesse pertinenze esclusive, in zona urbana semiperiferica. L'immobile fu realizzato dai danti causa agli attuali occupanti, su terreno di proprietà, in difformità alla Licenza Edilizia (anteriormente al 1° settembre 1967) e successivamente legittimato con Concessione in Sanatoria n.º 1239 del 2003 (L. 47/85).

L'abitazione in questione è stata interessata da progetto di ristruttura, autotizzato con Permesso di Costruire n.º 8/2009 e successivamente da variante in corso d'opera, giusto permesso di Costruire n.º 54 del 29/04/2009.

Dal punto di vista urbanistico, oggi, l'immobile è da considerare legittimato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di H interna media 3,30 mt..Identificazione catastale:



- foglio 44 particella 1134 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: Via G. Fanin, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Variazione di Classamento d'ufficio del 27/07/2022 pratica n. BR 0050304

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2009.



prospetto su strada pubblica



vano soggiorno



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi, Mesagne). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Brindisi - Lecce - Mesagne.

#### SERVIZI

- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato



#### COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 25 Km
- porto distante 25 Km
- tangenziale distante 0,5 Km
- superstrada distante 4 Km
- ferrovia distante 1 Km
- autobus distante 1 Km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:





qualità dei servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di civile abitazione, occupata abitualmente dagli esecutati e dal proprio nucleo familiare, oltre che da soggetti diversi conviventi.

Le rifiniture sono di media qualità ma nel complesso, si presenta in uno stato di manutenzione ordinaria scarso e non consono alla sua vetustà ed al suo utilizzo abituale. Nel complesso non è pregiudizio di inabitabilità.

L'appartamento si compone di veranda coperta prospiciente la pubblica strada, ingresso- disimpegno, soggiorno, cucina-pranzo, due camere da letto, studio, una veranda coperta retrostante con annessa lavanderia, piccola area scoperta e vano ripostiglio al piano primo. Alcuni vani abitabili si affacciano nel pozzo luce interno.



Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in alluminio

*infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburato

*pareti esterne*: costruite in muratura di blocchi di cls vibrato

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica. uniforme in tutte i vani

## Degli Impianti:

*termico*: sottotraccia con alimentazione in gas metano i diffusori sono in elementi radianti in ghisa conformità: conforme alle norme vigenti all'epoca della realizzazione

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: conforme alle norme vigenti all'epoca della realizzazione

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in acqua potabile , la rete di distribuzione è realizzata in AQP conformità: conforme alle norme vigenti all'epoca della realizzazione



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media

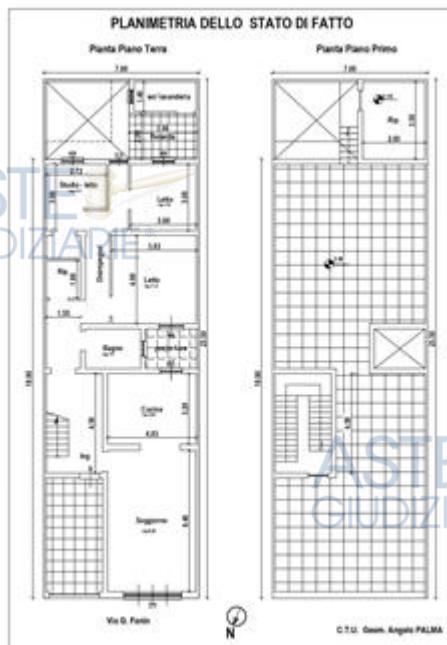
## CONSISTENZA:

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
abitazione	158,00	x	100 % = 158,00
<b>Totale:</b>	<b>158,00</b>		<b>158,00</b>




**ACCESSORI:**

altro terreno, composto da pertinenza scoperta.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
pertinenza scoperta retrostante	18,50	x 25 % =	4,63
<b>Totale:</b>	<b>18,50</b>		<b>4,63</b>

**VALUTAZIONE:**
**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Sulla base della consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori aggiornati al 1° semestre 2024) è scaturita una valutazione minima pari ad € 630/mq lordo ed una massima di € 790/mq. lordo, per la tipologia e ubicazione di abitazione analoghe a quella in esame.

Per l'immobile in perizia, in considerazione delle caratteristiche e peculiarità rilevate, ritenute sufficienti per la fruibilità da parte degli occupanti (nonostante l'immobile necessiti di manutenzione ordinaria), che rendono il bene appetibile sul mercato immobiliare, si ritiene congruo attribuire il valore di stima pari ad € 750/mq. lordo.


**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo:

**121.987,00**





RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 121.987,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 121.987,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato consultato l'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano presso l'Agenzia delle Entrate, ed in rapporto ai valori adeguati, si è paragonato il bene periziano, giungendo ad attribuire un valore €/mq lordo, ritenuto congruo, al quale sono stati poi applicati i dovuti abbattimenti in relazione delle caratteristiche e peculiarità proprie del bene in esame.



DICHIAZARONE 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	158,00	4,62	121.987,00	121.987,00
				<b>121.987,00 €</b>	<b>121.987,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	<b>0,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non si presta geometricamente alla suddivisione in quote.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.900,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.087,00**



### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

tecnico incaricato: Angelo Palma

Pagina 9 di 10





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:

**€. 18.013,05**

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:

**€. 73,95**

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

**€. 102.000,00**

data 04/01/2025



il tecnico incaricato  
Angelo Palma

