



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

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



GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO GILIBERTI



CUSTODE:

AVV. GABRIELE STASI



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/01/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ING. MAURO PESCE**

CF:PSCMRA74D27E882Z

con studio in ORIA (BR) via titò livio 82

telefono: 0831847819

email: ing.mauropesce@libero.it

PEC: pesce.mauro@ingpec.eu



tecnico incaricato: ING. MAURO PESCE

Pagina 1 di 18





TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MESAGNE VIA CADORE 2, quartiere , della superficie commerciale di **115,11** mq per la quota di:

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

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE IN OTTIMO STATO DI MANUTENZIONE, LE FINITURE SONO BUONE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 5, scala A, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 15 sub. 12 (catasto fabbricati), piano: TERZO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>115,11 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>€. 74.000,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 74.000,00</b>         |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>03/01/2025</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE IN COMPROPRIETA' CON [REDACTED] PER QUOTA 1/2

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



ISCRIZIONE NN. 13207/1259 del 10/07/2023 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA

PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 28/07/2003 Numero di repertorio 9055 Notaio FRANCO CESARE Sede LECCE

A favore di ABBEY NATIONAL BANK Sede MILANO Codice fiscale 11054540155  
(Richiedente: EUROPA C.S. SRL PER AXIS SOCIETA' PER AZIONI VIA BARBERINI 47 ROMA (RM)),

contro

capitale € 65.000,00 Totale € 130.000,00 Durata 20 anni

Grava su Mesagne Foglio 47 Particella 15 Sub. 12 Particella 15 Sub. 312



ISCRIZIONE NN. 10III/1724 del 29/05/2009 IPOTECA LEGALE nascente da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973

NUM.602 del 14/05/2009 Numero di repertorio 1478/24 emesso da EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA

A favore di EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA Codice fiscale 12158250154  
(Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.P.A. VIA S. LUCIA 10 BRINDISI),

contro

capitale € 26.671,76 Totale € 53.343,52

Grava su Mesagne Foglio 47 Particella 15 Sub. 12 Particella 15 Sub. 312



ISCRIZIONE NN. 12822/2964 del 06/07/2010 IPOTECA LEGALE nascente da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973

NUM.602 del 24/06/2010 Numero di repertorio 3668/24 emesso da EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA

A favore di EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA Codice fiscale 12158250154  
(Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.P.A. VIA S. LUCIA 10 BRINDISI),

contro

capitale € 18.852,48 Totale € 37.704,96

Grava su Mesagne Foglio 47 particella 15 Sub. 12 Particella 15 Sub. 312



ISCRIZIONE NN. 9018/917 del 13/06/2013 IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602

DEL 1973) del 06/06/2013 Numero di repertorio 456/2413 emesso da EQUITALIA SUD S.P.A. Sede ROMA

A favore di EQUITALIA SUD S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 11210661002  
(Domicilio ipotecario eletto VIA SANTA LUCIA 10 BRINDISI),

contro

capitale € 29.011,83 Totale € 58.023,66

Grava su Mesagne Foglio 47 Particella 15 Sub. 12, Mesagne Foglio 47 Particella 2126 Sub. 1





graffate Foglio 47 Particella 2126 Sub. 3,

Mesagne Foglio 47 Particella 2126 Sub. 2, Mesagne Foglio 47 Particella 15 Sub. 312



ISCRIZIONE NN. 8412/1039 del 07/06/2017 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI

ADDEBITO ESECUTIVO del 06/06/2017 Numero di repertorio 1317/2417 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA

A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio

ipotecario eletto VIA SANTA LUCIA 10 BRINDISI),

contro

capitale € 35.565,34 Totale € 71.130,68

Grava su Mesagne Foglio 47 Particella 15 Sub. 12, Mesagne Foglio 47 Particella 2126 Subalterno I graffate Foglio 47

Particella 2126 Subalterno 3, Mesagne Foglio 47 Particella 2126 Sub. 2, Mesagne Foglio 47 Particella 15 Sub. 312



TRASCRIZIONE NN. 3502/2704 del 08/03/2018 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/02/2018

Numero di repertorio 654/2018 emesso da TRIBUNALE Sede BRINDISI

A favore di UNICREDIT SPA Sede ROMA Codice fiscale 00348170101 (Richiedente: [REDACTED] IA TOR PISANA 128 BRINDISI),

contro

Grava su Mesagne Foglio 47 Particella 15 Sub. 12 Particella 15 Sub.312



TRASCRIZIONE NN. 11699/9752 del 17/06/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del

24/05/2024 Numero di repertorio 1831 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI

A favore di NEBULA SPE S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 11265800968 (Richiedente: EUROPA CS SRL PER

NEBULA SPE S. R.L. VIA SAN PROSPERO,4 MILANO),

contro

Grava su Mesagne Foglio 47 Particella 15 Sub. 12 Particella 15 Sub.312



TRASCRIZIONE NN. 18792/15654 del 08/10/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del

19/09/2024 Numero di repertorio 3112 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI

A favore di NEBULA SPE S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 11265800968 (Richiedente: EUROPA CS SRL PER NEBULA SPE S.R.L. VIA SAN PROSPERO 4, MILANO),

contro





Grava su Mesagne Foglio 47 Particella 15 Sub. 12 Particella 15 Sub. 312

**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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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: € 600,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

LE SPESE CONDOMINIALI AMMONTANO AD € 50,00/MESE PER UN TOTALE ANNUO DI € 600,00/ANNO



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

IMMOBILE PERVENUTO AGLI ESECUTATI CON ATTO NOTARILE DOTT. CESARE FRANCO REPERTORIO N°9054 RACCOLTA N°4022 REGISTRATO A LECCE IN DATA 12/08/2003



**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

REALIZZATO DALLA SOCIETA' COSTRUTTRICE CON CONCESSIONE EDILIZIA N°2546/89 E SMI

L'IMMOBILE RISULTA DOTATO DI ABITABILITA' PROT 5264 DEL 9 MAGGIO 2017



**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**





Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MESAGNE VIA CADORE 2, QUARTIERE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESAGNE VIA CADORE 2, quartiere , della superficie commerciale di **115,11** mq per la quota di:

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

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE IN OTTIMO STATO DI MANUTENZIONE, LE FINITURE SONO BUONE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 5, scala A, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 15 sub. 12 (catasto fabbricati), piano: TERZO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

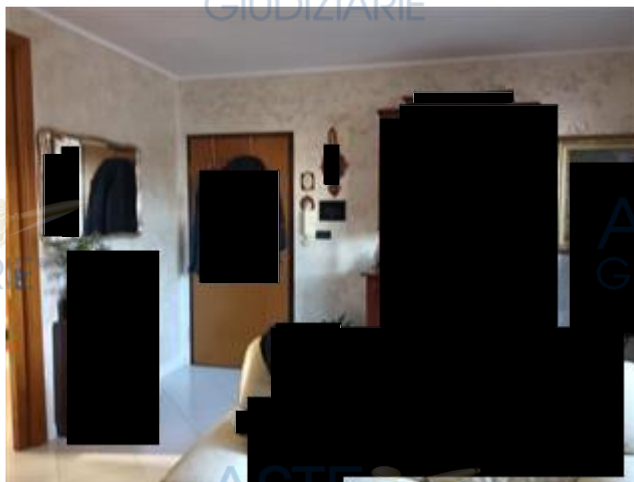
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo ★★★★★★★★★★

panoramicità:

ottimo ★★★★★★★★★★

livello di piano:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

buono ★★★★★★★★★★

luminosità:

buono ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ABITAZIONE IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE SI TROVA UBICATA AL TERZO PIANO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE IL CUI INGRESSO PRINCIPALE E' IN VIA CADORE AL CIV 2

PER ACCEDERE ALL'IMMOBILE DAL PIANO TERRA E' DISPONIBILE ASCENSORE CONDOMINIALE

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE DOTATO DI BOX AUTO AL PIANO INTERRATO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

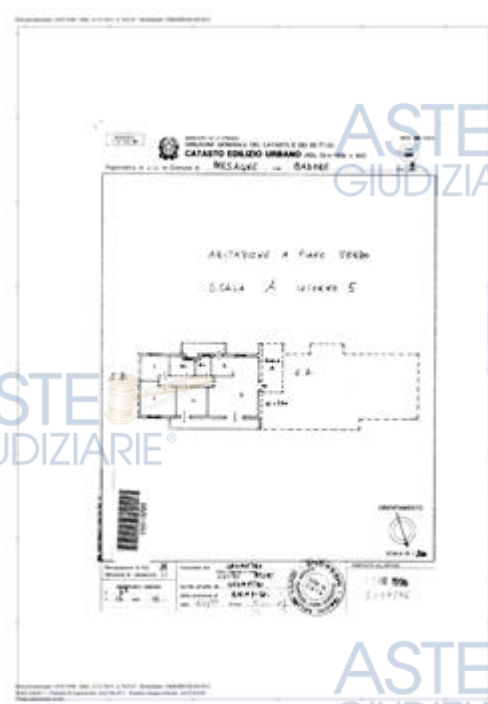


**CONSISTENZA:**

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   | 110,00        | x | 100 %  | = | 110,00        |
| BALCONI        | 20,43         | x | 25 %   | = | 5,11          |
| <b>Totale:</b> | <b>130,43</b> |   |        |   | <b>115,11</b> |



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: IMMOBILE DI TIPO RESIDENZIALE

Indirizzo: VIA CADORE

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 650,00 pari a 5,65 Euro/mq





Valore Ctu: 74.750,00 pari a: 650,00 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **74.750,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione  | importo |
|--------------|---------|
| VIZI OCCULTI | -750,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E' STATO UTILIZZATO IL METODO SINTETICO STIMA A VALORE DI MERCATO DI TIPO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: MESAGNE, osservatori del mercato immobiliare 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 DEL CORPO:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | appartamento | 115,11      | 0,00            | 74.000,00          | 74.000,00          |
|    |              |             |                 | <b>74.000,00 €</b> | <b>74.000,00 €</b> |

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: **€. 74.000,00**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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:

**€. 0,00**

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:

**€. 74.000,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2024

## LOTTO 2

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

**B** box singolo a MESAGNE VIA CADORE 2, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di:

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

TRATTASI DI BOX AUTO UBICATO NEL PIANO INTERRATO DEL CONDOMINIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 15 sub. 312 (catasto fabbricati), consistenza 28 mq

Immobile costruito nel 1996.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>28,00 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>€. 14.000,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 14.000,00</b>        |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>03/01/2025</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE NN. 13207/1259 del 10/07/2023 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA

PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 28/07/2003 Numero di repertorio 9055 Notaio



FRANCO CESARE Sede LECCE

A favore di ABBEY NATIONAL BANK Sede MILANO Codice fiscale 11054540155 (Richiedente: EUROPA C.S. SRL PER AXIS SOCIETA' PER AZIONI VIA BARBERINI 47 ROMA (RM)),

contro

capitale € 65.000,00 Totale € 130.000,00 Durata 20 anni

Grava su Mesagne Foglio 47 Particella 15 Sub. 12 Particella 15 Sub. 312



ISCRIZIONE NN. 10111/1724 del 29/05/2009 IPOTECA LEGALE nascente da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973

NUM.602 del 14/05/2009 Numero di repertorio 1478/24 emesso da EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA

A favore di EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA Codice fiscale 12158250154 (Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.P.A. VIA S. LUCIA 10 BRINDISI),

contro

capitale € 26.671,76 Totale € 53.343,52

Grava su Mesagne Foglio 47 Particella 15 Sub. 12 Particella 15 Sub. 312



ISCRIZIONE NN. 12822/2964 del 06/07/2010 IPOTECA LEGALE nascente da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973

NUM.602 del 24/06/2010 Numero di repertorio 3668/24 emesso da EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA

A favore di EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA Codice fiscale 12158250154 (Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.P.A. VIA S. LUCIA 10 BRINDISI),

contro

capitale € 18.852,48 Totale € 37.704,96

Grava su Mesagne Foglio 47 particella 15 Sub. 12 Particella 15 Sub. 312



ISCRIZIONE NN. 9018/917 del 13/06/2013 IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602

DEL 1973) del 06/06/2013 Numero di repertorio 456/2413 emesso da EQUITALIA SUD S.P.A. Sede ROMA

A favore di EQUITALIA SUD S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 11210661002 (Domicilio ipotecario eletto VIA SANTA LUCIA 10 BRINDISI),

contro

capitale € 29.011,83 Totale € 58.023,66

Grava su Mesagne Foglio 47 Particella 15 Sub. 12, Mesagne Foglio 47 Particella 2126 Sub. 1 graffate Foglio 47 Particella 2126 Sub. 3,

Mesagne Foglio 47 Particella 2126 Sub. 2, Mesagne Foglio 47 Particella 15 Sub. 312



ISCRIZIONE NN. 8412/1039 del 07/06/2017 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da





RUOLO E AVVISO DI

ADDEBITO ESECUTIVO del 06/06/2017 Numero di repertorio 1317/2417 emesso da  
EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA

A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA Codice fiscale  
13756881002 (Domicilio

ipotecario eletto VIA SANTA LUCIA 10 BRINDISI),

contro

capitale € 35.565,34 Totale € 71.130,68

Grava su Mesagne Foglio 47 Particella 15 Sub. 12, Mesagne Foglio 47 Particella 2126  
Subalterno I graffate Foglio 47

Particella 2126 Subalterno 3, Mesagne Foglio 47 Particella 2126 Sub. 2, Mesagne Foglio 47  
Particella 15 Sub. 312



TRASCRIZIONE NN. 3502/2704 del 08/03/2018 nascente da VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI del

20/02/2018 Numero di repertorio 654/2018 emesso da TRIBUNALE Sede BRINDISI

A favore di UNICREDIT SPA Sede ROMA Codice fiscale 00348170101 (Richiedente:  
IA TOR PISANA 128 BRINDISI),

contro

Grava su Mesagne Foglio 47 Particella 15 Sub. 12 Particella 15 Sub.312



TRASCRIZIONE NN. 11699/9752 del 17/06/2024 nascente da VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI del

24/05/2024 Numero di repertorio 1831 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE  
DI BRINDISI Sede BRINDISI

A favore di NEBULA SPE S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 11265800968 (Richiedente:  
EUROPA CS SRL PER

NEBULA SPE S. R.L. VIA SAN PROSPERO,4 MILANO),

contro

Grava su Mesagne Foglio 47 Particella 15 Sub. 12 Particella 15 Sub.312



TRASCRIZIONE NN. 18792/15654 del 08/10/2024 nascente da VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI del

19/09/2024 Numero di repertorio 3112 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE  
DI BRINDISI Sede BRINDISI

A favore di NEBULA SPE S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 11265800968 (Richiedente:  
EUROPA CS SRL PER NEBULA SPE S.R.L. VIA SAN PROSPERO 4, MILANO),

contro

Grava su Mesagne Foglio 47 Particella 15 Sub. 12 Particella 15 Sub. 312



#### 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: **Nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: **Nessuno.**

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:

IMMOBILE PERVENUTO AGLI ESECUTATI CON ATTO NOTARILE DOTT. CESARE FRANCO REPERTORIO N°9054 RACCOLTA N°4022 REGISTRATO A LECCE IN DATA 12/08/2003

#### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

REALIZZATO DALLA SOCIETA' COSTRUTTRICE CON CONCESSIONE EDILIZIA N°2546

#### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN MESAGNE VIA CADORE 2

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a MESAGNE VIA CADORE 2, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di:

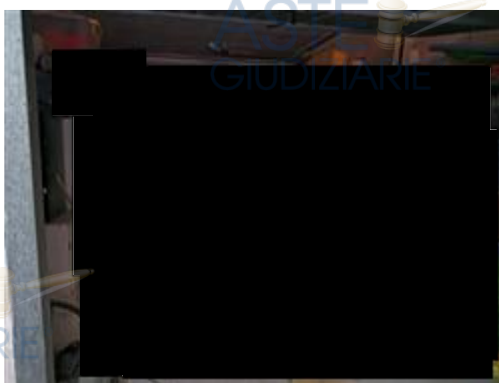
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI BOX AUTO UBICATO NEL PIANO INTERRATO DEL CONDOMINIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 15 sub. 312 (catasto fabbricati), consistenza 28 mq

Immobile costruito nel 1996.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono BRINDISI). 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:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media



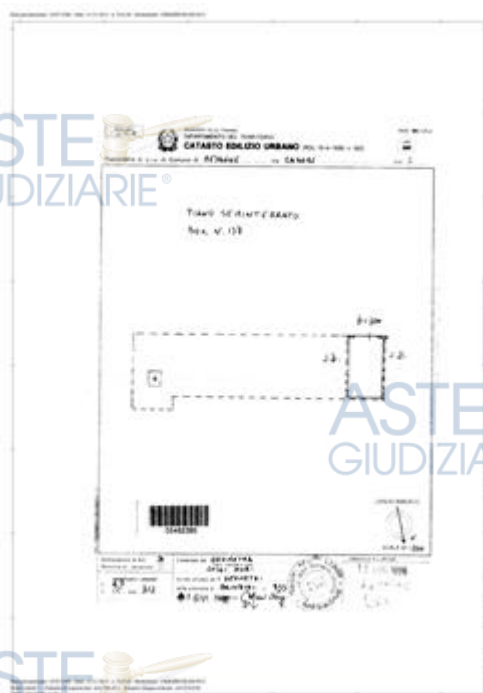
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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  |
|----------------|--------------|---|--------|--------------|
| BOX AUTO       | 28,00        | x | 100 %  | 28,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>28,00</b> |   |        | <b>28,00</b> |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE

Descrizione: BOX AUTO

Indirizzo: VIA CADORE

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo: 500,00 pari a 17,86 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



| descrizione | importo |
|-------------|---------|
|             | 0,00    |



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.000,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: MESAGNE



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     |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| B  | box singolo | 28,00       | 0,00            | 14.000,00          | 14.000,00          |
|    |             |             |                 | <b>14.000,00 €</b> | <b>14.000,00 €</b> |





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:

€. 14.000,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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:

€. 0,00

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:

€. 14.000,00



data 03/01/2025



il tecnico incaricato  
ING. MAURO PESCE

