

**TRIBUNALE ORDINARIO -
BRINDISI**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
159/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S. p. A.

DEBITORE:
***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:
dott. Giliberi Francesco

CUSTODE:
avv. Alessandra Schiavoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2025

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Mauro Pesce

CF:PSCMRA74D27E882Z
con studio in ORIA (BR) via Tito Livio 82
telefono: 0831847819
email: ing.mauropesce@libero.it
PEC: pesce.mauro@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a BRINDISI Via Ciro Menotti - Scala C - interno 1 8, della superficie commerciale di 94,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE CARATTERIZZATO DA MODESTE FINITURE INTERNE E DA PESSIME CONDIZIONI DI FINITURE ESTERNE TANTO CHE IL CONDOMINIO STA DELIBERANDO PER AFFRONTARE LE SPESE PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELL'INTERO STABILE

L'IMMOBILE PIGNORATO E RIPORTATO AL FG. 53 PLLA 423 SUB 4 RISULTA ESSERE COSTITUITO DA QUATTRO VANI+ACCESSORI E DA UNA ANNESSA CANTINA DI PERTINENZA AL PIANO INTERRATO (SI ALLEGA FOTO)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, interno 1, scala C, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 423 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 mq, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: Via Ciro Menotti 8, piano: rialzato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con appartamento int. 2 in Via Germanico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.060,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.060,00
Data della valutazione:	27/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il debitore ha dichiarato nel verbale di accesso all'immobile di occupare la casa momentaneamente da solo, essendo separato da sua moglie che vive altrove insieme ai figli.

7
a
er
2

ASTE
UDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

num.602 atto Equi
626/24 ed iscritta p
re 2009 al numero g

71 di
o nel

ASTE
GIUDIZIARIE

Diritti pari 1/1 di p
a Foglio 53 Particel

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIALE

o immobile.
debito esecutivo att
2024 repertorio p

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2024 al numero generale 17234 e al numero particolare 1705 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Santa Lucia 10 Brindisi, per capitale di € 195.156,98 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 390,313,96, a carico di [REDACTED]

Brindisi, data 7 novembre 2024 al numero generale 2067 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Santa Lucia 10 Brindisi, per capitale di € 44.503,95 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 89,007,90, a carico di [REDACTED]

1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 53 Particella 423 Subalterno 4 sito nel comune di Brindisi di cui alla procedura; a carico di [REDACTED]

[REDACTED]

125/1000 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 53 Particella 423 Subalterno 1.

Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 5 novembre 2024 repertorio ., 3766/2424 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 5 novembre 2024 al numero generale 20585 e al numero particolare 2067 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Santa Lucia 10 Brindisi, per capitale di € 44.503,95 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 89,007,90, a carico di [REDACTED]

[REDACTED]

1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 53 Particella 423 Subalterno 4 sito nel comune di Brindisi di cui alla procedura; a carico di [REDACTED]

[REDACTED]

a 125/1.000 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 53 Particella 423 Subalterno 1.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brindisi del 27 Settembre 2024 repertorio n.3134 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 7 novembre 2024 al numero generale 20705 e al numero particolare 17280 a favore di Amco-asset Management Company S. p. a. con sede in Napoli C. F. 05828330638, a carico di D. [REDACTED]

[REDACTED] i a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 53 Particella 423 Subalterno 4 sito nel comune di Brindisi di cui alla procedura.

NOTA BENE

PARAGRAFO 4.1 - SARANNO CANCELLATI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE: FONDO PATRIMONIALE E DOMANADA GIUDIZIALE RELATIVA ALLA AZIONE REVOCATORIA

PARAGRAFO 4.2 - SARANNO CANCELLATI A CARICO DELLA PROCEDURA : N°1 TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E N°4 ISCRIZIONE IPOTECARIE

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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: Nessuna.

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:	€. 480,00
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:

ad oggi possiamo dire che l'attuale proprietario e' ritornato ad esserlo in forza dell' Atto del 02/02/2022 Pubblico Ufficiale Gianandrea Corrado Sede Brindisi (BR) repertorio n.22165 sede TUH Registrazione n. 1017 registrato in data 04/02/2022 - SCIOGLIMENTO di atto di donazione Voltura n. 1519.1/2022 - Pratica n. BR0010814 in atti dal 23/02/2022.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di immobile realizzato in data antecedente al 1967 con balcone sul lato Est chiuso da struttura vetrata. Tale variazione risulta regolarmente condonata con pratica 4179/86 -concessione n°142/2001 e accatastata (variazione n°1314,1/1986 del 04/04/1986 in atti dal 15/04/1997)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: dpr 380/2001)

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 BRINDISI VIA CIRO MENOTTI - SCALA C - INTERNO 1 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BRINDISI Via Ciro Menotti - Scala C - interno 1 8, della superficie commerciale di **94,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE CARATTERIZZATO DA MODESTE FINITURE INTERNE E DA PESSIME CONDIZIONI DI FINITURE ESTERNE TANTO CHE IL CONDOMINIO STA DELIBERANDO PER AFFRONTARE LE SPESE PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELL'INTERO STABILE

L'IMMOBILE PIGNORATO E RIPORTATO AL FG. 53 PLLA 423 SUB 4 RISULTA ESSERE COSTITUITO DA QUATTRO VANI+ACCESSORI E DA UNA ANNESSA CANTINA DI PERTINENZA AL PIANO INTERRATO (SI ALLEGA FOTO)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, interno 1, scala C, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 423 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 mq, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: Via Ciro Menotti 8, piano: rialzato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Confinante con appartamento int. 2 in Via Germanico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

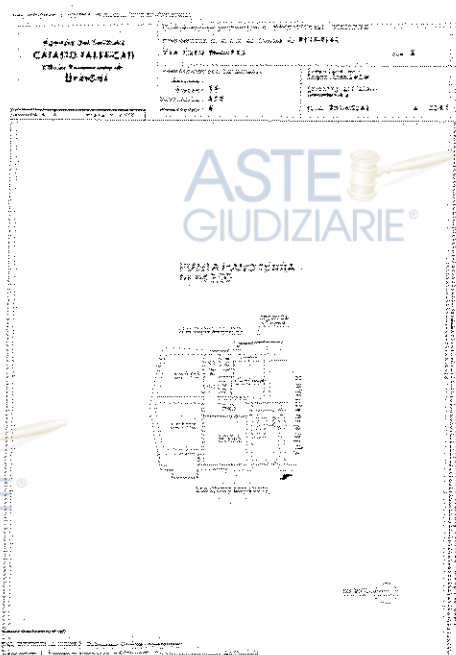
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE E CANTINA PERTINENZIALE	92,00	x	100 %	=	92,00
BALCONI	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	100,00				94,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO I**

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Superfici principali e secondarie: *94*

Superfici accessorie:

Prezzo: *700,00* pari a *7,45* Euro/mq

Valore Ctu: *44.000,00* pari a: *468,09* Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: *44.000,00* pari a: *468,09* Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $94,00 \times 700,00 = 65.800,00$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE PER PESSIME CONDIZIONI ESTERNE	-19.740,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.060,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 46.060,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LA STIMA E' STATA ESEGUITA FACENDO RIFERIMENTO AL METODO DI STIMA SINTETICO A VALORE DI MERCATO ESSENDO DISPONIBILI PER LA TIPOLOGIA DI IMMOBILE NUMEROSI DATI CHE CONSENTONO DI ATTRIBUIRE VALORE CONGRUO

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: BRINDISI, 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 DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	94,00	0,00	46.060,00	46.060,00
				46.060,00 €	46.060,00 €

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:

€. 46.060,00

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:

€. 46.060,00



data 27/02/2025



il tecnico incaricato
Ing. Mauro Pesce

