



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

44/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEPORE MARE S.P.A.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT. IVAN ANTONIO NATALI



CUSTODE:

AVV.SSA BOCCO ELISABETTA



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2024



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Pasquale Vittorio Centonze

CF: CNTPQL58T03H822J

con studio in SAN DONACI (BR) VIAE. TOTI, 19

telefono: 3394554850

fax: 3394554850

email: apocen@gmail.com

PEC: pasqualevittorio.centonze@geopec.it



tecnico incaricato: Pasquale Vittorio Centonze

Pagina 1 di 10





TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a FASANO VIA O. FLACCO - VIA F. BARACCA 12, frazione SAVELLETRI, della superficie commerciale di **400,90** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA UN UNICO AMBIENTE UBICATO AL PIANO TERRA IN CORSO DI COSTRUZIONE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno --, scala --, ha un'altezza interna di VARIABILAE MT (4,80 - 4,27 - 3,75).Identificazione catastale:

- foglio 109 particella 808 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/4, consistenza 400 mq, indirizzo catastale: VIA ORAZIO FLACCO, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	400,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 326.125,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 277.000,00
Data della valutazione:	27/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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, iscritta il 09/08/2018 a BRINDISI ai nn. 13485/1774, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 490.000.

Importo capitale: 245.000

ipoteca **volontaria**, iscritta il 01/08/2023 a BRINDISI ai nn. 15119/1399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 400.000.

Importo capitale: 561.039,13

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 05/04/2024 a BRINDISI ai nn. 6817/5701, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di ADEMPIMENTO TRASLATIVO, con atto stipulato il 21/06/2023 a firma di NOTAR CARRABBA ai nn. 32.224/20.633 di repertorio, trascritto il 13/07/2023 a BRINDISI ai nn. 13635/11182



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **295/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 17/06/2011 con il n. 403 di protocollo, rilasciata il 10/08/2011 con il n. 295 di protocollo.
ALLO STATO ATTUALE I LAVORI NON SONO STATI COMPLETATI PER CUI L'IMMOBILE RISULTA IN FASE DI COSTRUZIONE.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'

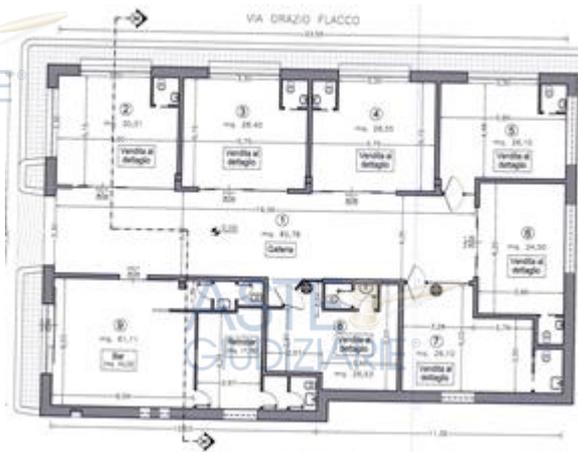


8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.



PIANTA PIANO TERRA DI PROGETTO
PLANIMETRIA P.DI C. 295/2011 - DECADUTO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

L'IMMOBILE RISULTA DICHIARATO IN CATEGORIA F4 (FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FASANO VIA O. FLACCO - VIA F. BARACCA 12, FRAZIONE SAVELLETRI

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FASANO VIA O. FLACCO - VIA F. BARACCA 12, frazione SAVELLETRI, della superficie commerciale di **400,90** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA UN UNICO AMBIENTE UBICATO AL PIANO TERRA IN CORSO DI COSTRUZIONE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno --, scala --, ha un'altezza interna di VARIABILAE MT (4,80 - 4,27 - 3,75).Identificazione catastale:

- foglio 109 particella 808 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/4, consistenza 400 mq, indirizzo catastale: VIA ORAZIO FLACCO, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

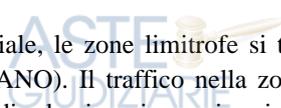
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991 ristrutturato nel 2011.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FASANO). 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:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'IMMOBILE DI CHE TRATTASI E' UBICATO IN FASANO - SAVELLETRI, ALLA VIA O. FLACCO, ANGOLO VIA F. BARACCA, E' POSTO AL PIANO TERRA. ESSO HA UNA STRUTTURA PORTANTE DEL TIPO MISTO CON COPERTURA PIANA . ALLO STATO





ATTUALE E' IN CORSO DI COSTRUZIONE, PERTANTO E' MANCHEVOLE DI PAVIMENTAZIONE; GLI IMPIANTI ESISTENTI, IDRICO FOGNANTE ED ELETTRICO SONO QUELLI PREESISTENTI ATTUALMENTE IN FASE DI DEFINIZIONE. LUNGO I DUE PROSPETTI E' SERVITO DA N° SEI AMPIE APERTURE COMPLETE DI SERRANDE SERRANDE DI CHIUSURA IN ACCIAIO. I DUE PROSPETTI SONO COMPLETAMENTE RIVESTITI CON LASTRE DI MARMO DI TRANI.



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	400,90	x	100 %	=	400,90





RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 326.125,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 326.125,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA MONOPARAMETRICA IN BASE AL PREZZO MEDIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, OPPORTUNAMENTE PONDERATA RISPETTO ALLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEL BENE IN ESAME.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE.



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	negozio	400,90	0,00	326.125,00	326.125,00
				326.125,00 €	326.125,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'IMMOBILE PUO' ESSERE DIVISO IN N° 8 LOTTI E RELATIVO SPAZIO COMUNE COSI' COME RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL PERMESSO DI COSTRUIRE 295/2011

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: **€. 326.125,00**

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: **€. 48.918,75**



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:

€. 206,25

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

€. 277.000,00

data 27/09/2024



il tecnico incaricato
Pasquale Vittorio Centonze

