

Espropriazioni immobiliari N. 99/2024

promossa da



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

dott. Francesco GILIBERTI

PROFESSIONISTA DELEGATO:

dott. Vincenzo Cesare Brandi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2025

TECNICO INCARICATO:

ing. Filomeno Flavio CARAMIA

CF: CRMFMN86T10D508W
con studio in CISTERNINO (BR)
contrada Tirunno, 10
telefono: 339 2244004
email: flaviocaramia@gmail.com
PEC: caramia.flavio@ingpec.eu

tecnico incaricato: ing. Filomeno Flavio CARAMIA
Pagina 1 di 10

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A****Immobile al piano terra** a OSTUNI in località Contrada Pilone, alla via del Boschetto n°2, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

B**Immobile al piano primo** a OSTUNI in località Contrada Pilone, alla via del Poggio n°19, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile in oggetto, posto a piano terra e piano primo, fa parte di una villa bifamiliare ubicata nel Comune di Ostuni, in località Pilone; della superficie commerciale di 241,23 m², lo stesso risulta costituito da due piani fuori terra.

All'interno della proprietà si accede da un cancello principale e da un cancello pedonale ubicati sulla pubblica via del Poggio; il perimetro dell'intero lotto risulta recintato.

Identificazione catastale:

- Foglio 2 Particella 342 Subalterno 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 387,34 euro, indirizzo catastale: via del Boschetto n. 2, piano: Terra, intestato a [REDACTED] (si veda l'*Allegato 3*: planimetrie catastali)
- Foglio 2 Particella 342 Subalterno 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 475,14 euro, indirizzo catastale: via del Poggio n. 19, piano: Primo, intestato a [REDACTED] (si veda l'*Allegato 3*: planimetrie catastali)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	241,23 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:	€ 446.275,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 379.334,18
Data della valutazione:	05/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile al piano terra risulta occupato da [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di comproprietari. L'immobile al piano primo risulta occupato da [REDACTED]

Il sopralluogo dell'immobile in questione è stato effettuato dallo scrivente C.T.U. in data 31/10/2024 alle ore 9:30, previa comunicazione a mezzo raccomandata AR ai debitori, a mezzo pec all'avv. [REDACTED] (legale rappresentante del creditore procedente) e al dott. Brandi Vincenzo Cesare (delegato nominato dal Giudice) (si veda l'*Allegato 1*: Verbale delle operazioni peritali e copia avvisi di ricevimento) della comunicazione di inizio delle operazioni peritali).

Il suddetto giorno il sottoscritto si portava sul luogo oggetto di pignoramento per dare regolare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo, riscontrando la presenza della sig.ra [REDACTED] (in qualità di debitore), della sig. [REDACTED] (in qualità di debitore) e del dott. Brandi Vincenzo Cesare (in qualità di delegato).

Effettuati tutti i rilievi metrici e fotografici allo scopo di confrontare la situazione di fatto con la documentazione in possesso per il bene pignorato, avendo cura di annotare tutti i particolari utili per il prosieguo delle attività peritali, la scrivente, ritenuto sufficiente il lavoro svolto, dichiarava chiuse le operazioni di sopralluogo.

Alle ore 10:30 si chiudevano le operazioni peritali con la redazione del verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come risulta dalle indagini ipotecarie eseguite (si veda visure ipocatastali, già in atti e prodotte dal creditore procedente) il fabbricato pignorato, di cui innanzi, risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

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:*

Trascrizione RRII di Brindisi, del 05/04/2000 ai nn. 4829/4158, contro [REDACTED] e [REDACTED] precisando che la P.Ila 342/7 del Fg. 2 NCEU del Comune di Ostuni, giusta ampliamento del 09/08/2012 pratica n. BR0120031 in atti dal 09/08/2012 ampliamento (n.11065.1/2012), è stata soppressa ed ha originato l'attuale P.Ila 342/9 del Fg.2.

Ipoteca volontaria RRII di Brindisi, iscritta ai nn. 17004/2163 del 23/10/2018, a favore di:

[REDACTED] A, contro [REDACTED] O, [REDACTED] e [REDACTED]
atto Notai [REDACTED] del 22/10/2018.

Importo ipoteca: 400.000,00 €.

Importo capitale: 200.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, RRII di Brindisi nn. 11917/9932 del 19/06/2024.

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:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED], per la quota di 1/1 dell'immobile in Ostuni, C.da Pilone, censito al NCEU al Fg. 2 P.Illa 342 Sub.8, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/2011), con atto stipulato il 14/04/2011 a firma di Notaio [REDACTED] trascritto il 27/04/2011 ai nn. 7703/5143;

[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile in Ostuni, C.da Pilone, censito al NCEU al Fg. 2 P.Illa 342 Sub.9, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/1999), con atto stipulato il 09/11/1999 a firma di Notaio [REDACTED] trascritto il 09/11/1999 ai nn. 14933/11652.

6.2. PRECEDENTE PROPRIETARIO:

[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile in Ostuni, C.da Pilone, censito al NCEU al Fg. 2 P.Illa 342 Sub.8, in forza di atto di compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione per eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica N. 112/975, Protocollo N. 17894/75 intestata a [REDACTED] quale Amministratore unico e legale della "[REDACTED]", rilasciata dal Comune di Ostuni il 03/11/1982;
- La società "[REDACTED]" richiedeva il rilascio di autorizzazione per la variante in corso d'opera N. 23963 del 16/09/1983 di cui alla pratica edilizia N. 112/975, rilasciata il 24/03/1984 con Prot. N. 23963/83;
- Autorizzazione di abitabilità N. 112/975 Prot. N. 26678/83 rilasciata dal Comune di Ostuni il 24/08/1984;
- Permesso di costruire N. 2011-P-155 Protocollo N. 11371/2011 intestata a [REDACTED] per "Realizzazione di una piscina completamente interrata sull'area di pertinenza a servizio dell'immobile principale" rilasciato dal Comune di Ostuni il 22/03/2012;
- S.C.I.A. ex art. 22 DPR 380/2001 N. 279/2023 intestata a [REDACTED] per "Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria presso l'immobile registrato al catasto fabbricati al Fg. 2 P.Illa 342 Sub. 8 in Contrada Pilone".

(si veda l'Allegato 3)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità a piano terra: realizzazione infisso sulla veranda (foto n°7) in prossimità dell'ingresso. (si veda l'allegato n°5)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di infisso a chiusura parziale della veranda in prossimità dell'ingresso, non presente sulla planimetria catastale.

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN OSTUNI C. DA PILONE VIA DEL BOSCHETTO, 2
DI CUI AL PUNTO A

Immobile al piano terra a OSTUNI in località Contrada Pilone, alla via del Boschetto n°2, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Immobile al piano primo a OSTUNI in località Contrada Pilone, alla via del Poggio n°19, per la quota di:

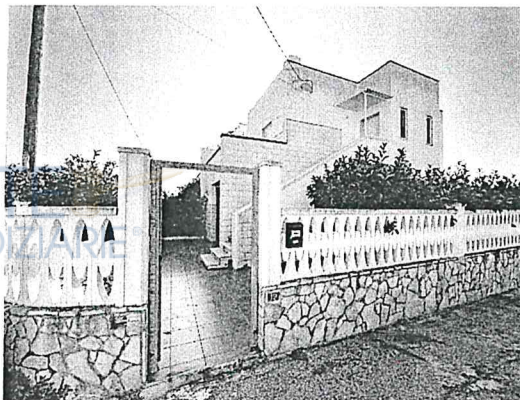
- 1/1 di piena proprietà

L'immobile in oggetto, posto a piano terra e piano primo, fa parte di una villa ubicata nel Comune di Ostuni, in località Pilone; della superficie commerciale di 241,23 m², lo stesso risulta costituito da due piani fuori terra.

All'interno della proprietà si accede da un cancello principale e da un cancello pedonale ubicati sulla pubblica via del Poggio; il perimetro dell'intero lotto risulta recintato.

Identificazione catastale:

- Foglio 2 Particella 342 Subalterno 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 387,34 euro, indirizzo catastale: via del Boschetto n. 2, piano: Terra, intestato a (si veda l'Allegato 3: planimetria catastale)
- Foglio 2 Particella 342 Subalterno 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 475,14 euro, indirizzo catastale: via del Poggio n. 19, piano: Primo, intestato a (si veda l'Allegato 3: planimetria catastale)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in Contrada Pilone, una frazione di Ostuni situata lungo la costa Adriatica. L'area è caratterizzata dalla presenza di residenze turistiche e ville immerse nella macchia mediterranea, con una forte vocazione turistica, specialmente nei mesi estivi.

Il traffico nella zona è moderato, con un incremento significativo nei periodi di alta stagione a causa del flusso turistico. I collegamenti stradali sono buoni, grazie alla vicinanza della S.S. 379 (E55), che permette un rapido accesso sia al centro di Ostuni che alle principali località costiere.

L'area dispone di servizi di urbanizzazione primaria, tra cui l'illuminazione pubblica. Sono presenti, inoltre, i servizi commerciali e turistici (stabilimenti balneari, ristoranti) che rendono la zona particolarmente attrattiva per il mercato immobiliare legato alle seconde case.

Dal punto di vista ambientale, la zona è di pregio grazie alla prossimità alle spiagge di Pilone e Rosa Marina, caratterizzate da dune di sabbia e acque cristalline, nonché alla presenza di aree protette e percorsi naturalistici nelle vicinanze.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 40 km

porto distante circa 45 km

superstrada distante circa 2 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente perizia è un fabbricato adibito a civile abitazione, con spazio pertinenziale circostante, situato in Contrada Pilone, Ostuni. L'unità si sviluppa su due livelli fuori terra ed è dotata di una zona esterna attrezzata, una piscina scoperta, serbatoi idrici per l'alimentazione di acqua potabile e un sistema di smaltimento reflui con vasche Imhoff (si veda l'*Allegato 4*: Documentazione fotografica: foto da 1 a 37 e l'*Allegato 5*: Elaborati grafici: Lotto 1: Tav.1: Rilievo metrico - architettonico dello stato dei luoghi Piano Terra (1:200) e Piano Primo (1:100).

L'intero lotto è delimitato lungo i lati fronte strada da una recinzione in muratura, con un'altezza media di circa 2 metri e uno spessore di circa 20 cm (foto n°1).

L'accesso all'immobile è possibile dalla via del Poggio attraverso un accesso carrabile (foto n°3) e un accesso pedonale (foto n°1). La proprietà dispone di un'ampia area pavimentata in gres porcellanato (foto n°2 e foto n°6), e di una zona relax coperta da un pergolato in legno (foto n°2). La piscina scoperta, situata nella parte retrostante della proprietà, presenta una forma irregolare con pavimentazione perimetrale (foto n°3, foto n°4 e foto n°5).

L'accesso al piano terra avviene tramite una porta d'ingresso principale color legno (foto n°8). L'unità si sviluppa attorno ad un soggiorno centrale, che funge da disimpegno per i vari ambienti (foto n°9, foto n°11 e foto n°12). Il soggiorno conduce a tutti gli altri ambienti (foto n°14), in particolare, dal soggiorno si accede, sul lato sinistro, alla camera da letto, con armadi a muro (foto n°19), mentre sul lato destro al servizio igienico, dotato di lavabo, doccia, wc e bidet, con rivestimenti in ceramica (foto n°15 e foto n°16); infine sul lato di fondo trova accesso l'altra camera da letto, con finestra che affaccia sul cortile (foto n°17 e foto n°18). La cucina è separata ed è costituita da rivestimenti murali in piastrelle e mobili in legno.

Dall'area pertinenziale esterna si accede anche al piano primo attraverso una scala esterna in muratura (foto n°22). L'unità abitativa superiore, recentemente ristrutturata, è composta da una zona giorno open space, con soggiorno e cucina a vista (foto n°25 e foto n°26), una camera da letto matrimoniale, con armadio a tutta altezza (foto n°31 e foto n°32), una seconda camera da letto, di dimensioni ridotte (foto n°29 e foto n°30), bagno con doccia walk-in, rivestimenti in ceramica chiara e illuminazione moderna (foto n°28), balcone con affaccio sulla corte interna, con parapetto in muratura e pavimentazione in gres (foto n°34). Si accede al lastrico solare dal suddetto balcone attraverso una scala in muratura (foto n°35).

Le finiture interne relativamente ai paramenti murari sono realizzate con intonaco civile tinteggiato in quasi tutte le stanze compreso l'intradosso del solaio. La pavimentazione dell'immobile è in ceramica di colore beige, le finestre sono costituite da pvc con vetrocamera e gli impianti sono stati completamente ammodernati in seguito alla ristrutturazione.

Quanto sopra descritto viene illustrato nel rilievo fotografico allegato alla presente (*Allegato 4*).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: costituiti da avvolgibili in pvc ed infissi aventi telaio in legno con vetro

Degli Impianti presenti:

citofonico

elettrico

idrico-fognante

condizionamento a p.t.

condizionamento ad aria a 1p.

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 P.T.	74,82	x	100 %	=	74,82
superficie veranda	7,92	x	60 %	=	4,75
superficie area esterna con piscina	342,09	x	25 %	=	85,52
superficie commerciale P.I.	73,16	x	100 %	=	73,16
superficie balcone lp	11,16	x	25 %	=	2,98
Totale:	509,93				241,23

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari "Agenzia Entrate"

Zona: Suburbana/VILLINI LATO MARE: PILONE-COSTA MERLATA-MONTICELLI

Valore di mercato: 1.850,00 Euro/m²

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento alle caratteristiche proprie del fabbricato come innanzi descritto, e considerando lo stato di conservazione e di manutenzione dello stesso, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore di stima.

Si procederà alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile partendo dal più probabile valore di mercato di immobili simili in condizioni analoghe, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, oggetto di recente compravendita nella zona in cui è ubicato l'immobile di cui alla presente stima. A tal proposito si ritiene di analizzare i dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'immobile:

- Vetustà: l'epoca di costruzione del fabbricato è intorno agli anni '80;
- Stato di conservazione complessivo: normale;
- Finiture prospetti: in buono stato di manutenzione generale;
- Impianti tecnologici: presenti collegati alle reti pubbliche.

Dopo l'accurata indagine a carattere tecnico-economico per saggiare le tendenze del mercato immobiliare, relativamente al bene immobile oggetto della presente stima di valore, si ritiene che il metodo di stima più opportuno nella fattispecie da utilizzare sia quello sintetico di comparazione.

A tal proposito è stato necessario reperire direttamente sul mercato immobiliare per via sintetica alcuni dati, operando sulla base delle compravendite recenti di beni analoghi per consistenza, posizione e dimensione, nonché dell'esito delle interviste svolte con i vari operatori immobiliari del

luogo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparative, hanno rispettato in sintesi, le seguenti condizioni:

- L'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- L'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- L'esistenza in zona di un mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Da tale indagine di mercato e dopo la consultazione dei dati dell'Osservatorio Immobiliare Italiano (O.M.I.) – Agenzia del Territorio è emerso che il parametro tecnico-economico medio ordinario rilevato attraverso le più recenti operazioni di compravendita è risultato pari ad euro 1.850,00 per metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima il sottoscritto, oltre a consultare agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano in campo immobiliare nella città di Ostuni si sono consultate agenzie di monitoraggio di valori immobiliari (l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Brindisi), consultabile tramite il sito internet www.agenziaentrate.gov.it. Nel borsino immobiliare, con elencati i prezzi medi, per le compravendite degli immobili simili a quelli inclusi nel lotto oggetto del pignoramento (si veda l'*Allegato 6*).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 241,23 x 1.850,00 = 446.275,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 446.275,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 446.275,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Lotto 1	241,23	0,00	446.275,50	446.275,50
				446.275,50 €	446.275,50 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 446.275,50

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 di ogni genere (relativa ad eventuali pratiche edilizie e/o catastali, per il ripristino dello stato di progetto autorizzato) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 66.941,32

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: € 379.334,18

data 05/03/2025

il tecnico incaricato
ing. F.F. CARAMIA