



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BARCLAYS BANK IRELAND PLC
Sostituito da KNICKS SPV Srl

DEBITORI:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Francesco GILIBERTI

PROFESSIONISTA DELEGATO:
avv. Carmela Baccaro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2025

TECNICO INCARICATO:
ing. Filomeno Flavio CARAMIA

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Immobile al piano primo a SAN VITO DEI NORMANNI, alla via Domenico Cimarosa n°9, per la quota di:

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

L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al primo piano, ubicato nel Comune di San Vito dei Normanni, con accesso da via Domenico Cimarosa n°9. L'unità immobiliare si sviluppa su un solo livello fuori terra ed ha una superficie commerciale pari a 133,29 m².

L'accesso avviene tramite portone principale direttamente su via pubblica, dal quale, attraverso il vano scala, si raggiunge il primo piano dove è collocata l'abitazione.

Identificazione catastale:

- Foglio 26 Particella 956 Subalterno 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 euro, indirizzo catastale: via Domenico Cimarosa n°9, piano: Primo, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) (***) DATO OSCURATO (***)
(si veda l'*Allegato 2*: planimetria catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,29	m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00	m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 118.628,10	
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.833,89	
Data della valutazione:	25/03/2025	

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile al piano primo risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***, in qualità di comproprietario, e da sua figlia.

Il sopralluogo dell'immobile in questione è stato effettuato dallo scrivente C.T.U. in data 11/10/2024 alle ore 9:30, previa comunicazione da parte del Custode Giudiziario avv. Carmela Baccaro a mezzo raccomandata AR ai debitori, a mezzo pec all'avv. Francesco Maria Grassia (legale rappresentante del creditore precedente) (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 *** DATO OSCURATO *** (in qualità di debitore) e dell'avv. Baccaro Carmela (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, lo scrivente, ritenuto sufficiente il lavoro svolto, dichiarava chiuse le operazioni di sopralluogo.

Alle ore 10:40 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 precedente) 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:*

Ipoteca volontaria, iscritta a *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** al RG n.ro *** DATO OSCURATO *** RP n.ro *** DATO OSCURATO *** a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** e contro i sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (debitor ipotecari e datori di ipoteca) in forza di atto di mutuo a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di *** DATO OSCURATO *** del *** DATO OSCURATO *** Rep. *** DATO OSCURATO ***.

Somma concessa 136.720,00 Euro

Iscrizione complessiva di 205.050,00 Euro

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento immobiliare trascritto a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** al RG n.ro *** DATO OSCURATO *** RP n.ro *** DATO OSCURATO *** a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** (avv.to *** DATO OSCURATO *** e contro i sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** 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:	
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile in San Vito dei Normanni alla via Domenico Cimarosa n°9, censito al NCEU al Fg. 26 P.lla 956 Sub.1, in forza di atto di compravendita (dal *** DATO OSCURATO ***), con atto stipulato il *** DATO OSCURATO *** a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** , trascritto il *** DATO OSCURATO *** ai nn. *** DATO OSCURATO ***.

6.2. PRECEDENTE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 dell'immobile in San Vito dei Normanni alla via Domenico Cimarosa n°9, censito al NCEU al Fg. 26 P.lla 956 Sub.1, in forza di atto di compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza per eseguire i lavori di costruzione casa di abitazione a primo piano a sorgere alla via Cimarosa di cui alla pratica *** DATO OSCURATO *** , Protocollo N. *** DATO OSCURATO *** intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata dal Comune di San Vito dei Normanni il *** DATO OSCURATO *** , sentito il parere della Commissione Edilizia in data *** DATO OSCURATO *** .
- Sanatoria ex art. 34 D.P.R. 380/2001 per opere realizzate in difformità dalle licenze edilizie: ritirata in data *** DATO OSCURATO *** e notificata in data *** DATO OSCURATO *** .

(si veda l'*Allegato 3*)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- realizzazione di ampliamento sulla superficie destinata a balcone in prossimità della cucina;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di finestra e di pensilina sul prospetto principale;
- realizzazione di vano ripostiglio al piano secondo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- realizzazione di ampliamento sulla superficie destinata a balcone in prossimità della cucina;
 - diversa distribuzione degli spazi interni;
 - realizzazione di finestra e di pensilina sul prospetto principale;
 - realizzazione di vano ripostiglio al piano secondo.
-

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN SAN VITO DEI NORMANNI VIA DOMENICO CIMAROSA, 9
DI CUI AL PUNTO A

Immobile al piano primo a SAN VITO DEI NORMANNI, alla via Domenico Cimarosa n°9, per la quota di:

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

L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al primo piano, ubicato nel Comune di San Vito dei Normanni, con accesso da via Domenico Cimarosa n°9. L'unità immobiliare si sviluppa su un solo livello fuori terra ed ha una superficie commerciale pari a 133,29 m².

L'accesso avviene tramite portone principale direttamente su via pubblica, dal quale, attraverso il vano scala, si raggiunge il primo piano dove è collocata l'abitazione.

Identificazione catastale:

- Foglio 26 Particella 956 Subalterno 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 euro, indirizzo catastale: via Domenico Cimarosa n°9, piano: Primo, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) (***) DATO OSCURATO (***)
(si veda l'*Allegato 2*: planimetria catastale)

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'immobile è ubicato in Via Domenico Cimarosa n°9, in una zona semicentrale del Comune di San Vito dei Normanni, in un contesto residenziale consolidato. L'area è caratterizzata prevalentemente da edifici a destinazione abitativa, con tipologia edilizia mista tra palazzine plurifamiliari e abitazioni unifamiliari, distribuite lungo una maglia viaria regolare.

Il traffico veicolare nella zona risulta contenuto, trattandosi di strade locali a servizio del quartiere, mentre la dotazione di urbanizzazioni primarie è completa: sono presenti rete fognaria, idrica, elettrica, gas metano e pubblica illuminazione.

La zona è ben collegata con il centro cittadino e le principali direttrici di traffico, grazie alla vicinanza a viale XXV Aprile e alla SP46. Nelle immediate vicinanze si trovano servizi di prima necessità, tra cui esercizi commerciali, scuole e strutture sanitarie, che rendono l'area idonea per una stabile residenza.

Dal punto di vista urbanistico, l'area è classificata come zona residenziale di completamento e non presenta particolari elementi di pregio paesaggistico o vincoli ambientali rilevanti.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 25 km	nella media	
porto distante circa 30 km	nella media	
superstrada distante circa 10 km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione immobiliare in esame è costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, con annesso locale ripostiglio al piano secondo, facente parte di un fabbricato sito in via Domenico Cimarosa n. 9 nel Comune di San Vito dei Normanni (BR). Essa costituisce il Lotto 1 della procedura esecutiva immobiliare n. 97/2024. La porzione in esame fa parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale: l'unità al piano terra appartiene agli stessi proprietari ed è compresa nel pignoramento, mentre il piano primo e il sovrastante vano al piano secondo costituiscono il Lotto 1. L'unità abitativa si sviluppa interamente al primo piano, mentre al secondo piano è presente il locale di servizio (ripostiglio) con accesso dalla medesima scala interna; la distribuzione dei locali è illustrata nell'elaborato planimetrico allegato (Planimetria piano primo e secondo, *Allegato 5*).

L'accesso all'appartamento avviene direttamente da via Domenico Cimarosa n.9, tramite un portoncino di ingresso in legno massello (foto n°1). Oltre la soglia, si accede a un vano scala di proprietà esclusiva che conduce al piano superiore (foto n°2). Il vano scala è intonacato e tinteggiato e la scala termina con un pianerottolo al piano primo, ove si apre l'ingresso all'abitazione tramite porta interna (foto n°3). Da questo punto si accede alla zona giorno dell'appartamento. La zona giorno dell'appartamento si compone di un ambiente soggiorno-pranzo e di una cucina separata, collocati nella parte anteriore e centrale del piano primo (vedasi distribuzione in planimetria, *Allegato 5*). Il soggiorno-pranzo costituisce l'ambiente principale della zona giorno, con funzione sia di ingresso che dell'area living dell'abitazione (foto n°3, foto n°4, foto n°5 e foto n°6). La pavimentazione è in piastrelle di ceramica di formato standard, colore chiaro, uniformi a quelle presenti in tutti gli ambienti; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate in tinta chiara. Il soffitto è piano, con altezza interna di circa 2,86 m (come da planimetria, *Allegato 5*). Lo stato di manutenzione del soggiorno appare discreto: si notano lievi segni di usura delle finiture (intonaco e pavimento leggermente consumato), ma nel complesso le condizioni sono accettabili e non si evidenziano danni rilevanti. Adiacente al soggiorno si trova la cucina, un locale separato accessibile tramite porta interna dal soggiorno. Di forma rettangolare, la cucina ha dimensioni contenute ma sufficienti per l'installazione degli arredi fissi (blocchi cucina) e di un piccolo tavolo da pranzo (foto n°12). Anche in questo vano il pavimento è in piastrelle di ceramica uguali al resto della casa. Sulle pareti, nella zona operativa dell'angolo cottura, è presente un rivestimento in mattonelle di ceramica.

Il locale è dotato di una finestra per luce e aerazione naturale (foto n°13 e (foto n°14), che affaccia sul retro del fabbricato garantendo ventilazione alla cucina. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico: si notano gli attacchi per il lavello, il piano cottura e le prese per gli elettrodomestici. Lo stato manutentivo della cucina è discreto, con finiture datate ma funzionali. Non si evidenziano tracce di umidità di condensa o infiltrazioni sulle pareti.

La zona notte è accessibile dal soggiorno (foto n°4) che distribuisce le due camere da letto. Le camere sono separate dagli ambienti giorno, garantendo adeguata privacy, e presentano caratteristiche simili tra loro in finiture e altezze (soffitti a circa 2,86 m).

La prima camera da letto, la principale, è di superficie adeguata a ospitare un letto matrimoniale, armadio guardaroba e altri arredi standard (foto n°7 e foto n°8). Anche in questo ambiente la pavimentazione è in piastrelle di ceramica uguali al resto dell'appartamento, le pareti sono intonacate e tinteggiate in rosa, e il soffitto è piano ad un'altezza di circa 2,86 m dal pavimento. L'ambiente gode di luce ed aria naturale grazie a una finestra ed una porta finestra (foto n°7). L'infisso esterno è in legno (a doppia anta) con vetro singolo, completo di tapparella per l'oscuramento. Lo stato di conservazione di questa camera è discreto: non si rilevano danni strutturali o segni di umidità, soltanto normali segni d'uso sulle pareti. Le finiture, sebbene non recentissime, risultano ancora in buono stato funzionale.

La seconda camera da letto (foto n°9 e (foto n°10) ha dimensioni leggermente inferiori rispetto alla precedente ed è anch'essa di forma regolare. Può essere utilizzata come cameretta singola oppure come studio. Presenta le medesime finiture della camera principale: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate di verde acqua, soffitto piano alla quota di 2,86 m. È presente una porta finestra per l'aerazione e l'illuminazione naturale (foto n°13), analoga per caratteristiche a quella descritta nella prima camera (infisso in legno con tapparella). Le condizioni manutentive sono simili al resto dell'abitazione, senza particolari difetti visibili: la stanza appare in ordine, con intonaco integro e pavimento senza lesioni.

Il bagno, unico servizio igienico dell'appartamento, è accessibile dal soggiorno-cucina (foto n°15). Esso è dotato dei consueti sanitari e di un box doccia (piatto doccia con tendina) visibile in foto n°16, foto n°17 e foto n°18. L'ambiente è di piccole dimensioni e presenta pavimento in piastrelle di ceramica antiscivolo di colore chiaro. Le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica fino a circa 2 metri di altezza, di tonalità coordinata al pavimento, per protezione dall'acqua (foto n°18); la parte superiore delle pareti e il soffitto (alto ~2,86 m come negli altri ambienti) sono intonacati e tinteggiati con pittura traspirante. È presente una finestra che garantisce luce naturale e ventilazione diretta del bagno (foto n°18), aperta sul lato posteriore dell'edificio. Questa finestra è di piccole dimensioni, con infisso in pvc e vetro opaco (per privacy). Lo stato di conservazione del bagno è discreto: i sanitari installati sono di tipo tradizionale in ceramica bianca, in condizioni normali sebbene datati; gli impianti idrico e di scarico risultano funzionanti (da verifiche visive non emergono perdite). Non si notano macchie di umidità significative sulle superfici, segno che l'impermeabilizzazione delle zone umide è ancora efficiente.

Proseguendo oltre il piano primo, dalla scala interna presente nella camera da letto più piccola (foto n°19), si accede al piano secondo, dove si trova il locale di sgombero ripostiglio pertinente all'unità (foto n°20). Si tratta di un piccolo ambiente ricavato in sopraelevazione, con superficie limitata (qualche metro quadrato utile) e un'altezza interna inferiore a quella dei vani principali, pari a circa 2,20 m al colmo (come indicato in planimetria, *Allegato 5*). Il locale è destinato a deposito e possibili usi accessori (eventualmente lavanderia), presentando finiture più semplici rispetto all'appartamento sottostante. In particolare, il pavimento è realizzato in mattonelle di graniglia cementizia o ceramica economica, le pareti sono intonacate al grezzo e tinteggiate sommariamente in bianco (foto n°20 e foto n°21). Una porta permette l'uscita dal ripostiglio verso l'area aperta del terrazzo (foto n°22). Inoltre, il locale è dotato di una piccola finestra che assicura un minimo di luce ed aerazione naturale (foto n°19). Lo stato di conservazione di questo vano accessorio è sufficiente per l'uso occasionale: le superfici mostrano alcuni segni di umidità e aloni sul soffitto e sugli angoli alti delle pareti, probabilmente dovuti a leggere infiltrazioni d'acqua dal lastrico solare o condensa (foto n°20 e foto n°21). Tale fenomeno andrebbe verificato e, se del caso, sanato mediante opportuna manutenzione dell'impermeabilizzazione.

Il lotto comprende, quale pertinenza esclusiva, anche il lastrico solare di copertura intorno al locale ripostiglio sopradescritto. Esso occupa la sommità dell'edificio e funge da copertura piana per l'appartamento del piano primo. L'area calpestabile è delimitata lungo il perimetro da muretti parapetto in muratura, intonacati e rifiniti superiormente con copertine di protezione in pietra o cemento (foto n°23). La superficie del terrazzo presenta una finitura impermeabile: dalle foto sembra visibile uno strato di guaina bituminosa ardesiata a vista. Non sono presenti elementi sporgenti se non il volume del ripostiglio e probabilmente una botola/camino di ventilazione degli impianti.

L'accesso al lastrico avviene unicamente dall'interno dell'unità (tramite il vano scala e ripostiglio al P2), il che ne garantisce l'uso esclusivo. Lo stato manutentivo del lastrico solare appare discreto, pur mostrando i normali segni di esposizione agli agenti atmosferici: non si osservano ristagni d'acqua nelle foto, né rotture evidenti del manto, ma in alcuni punti la guaina impermeabilizzante risulta usurata e parzialmente sollevata lungo i bordi (foto n°23 e foto n°24). Si consiglia il ripristino

dell'impermeabilizzazione e della pavimentazione del terrazzo onde prevenire future infiltrazioni e assicurare la piena tenuta all'acqua.

L'abitazione è dotata degli impianti tecnologici di base, sebbene di fattura datata. È presente un impianto elettrico sottotraccia, con punti luce, prese e interruttori standard dell'epoca di costruzione; il quadro elettrico e il contatore non sono mostrati in foto, ma si presume siano presenti nelle parti comuni/esterne. L'impianto idrico-sanitario è collegato alla rete pubblica: la cucina e il bagno dispongono di adduzione d'acqua e scarichi regolarmente funzionanti (collegati alla fognatura comunale). Si è rilevata la presenza di un impianto fisso di riscaldamento: vi sono termosifoni visibili in alcuni ambienti. La produzione di acqua calda sanitaria è demandata a uno scaldabagno elettrico collocato nel ripostiglio (foto n°21). Impianto di climatizzazione: sono stati osservati split o unità di condizionamento.

In complesso, l'unità immobiliare presenta le caratteristiche tipiche di un'abitazione civile di medio livello degli anni '70, con finiture standard e impianti funzionanti ma non adeguati agli standard odierni.

Si rimanda alla Documentazione Fotografica allegata (24 foto, *Allegato 4*) per un completo riscontro visivo di quanto descritto e alla Planimetria del piano primo/secondo (*Allegato 5*) per la rappresentazione grafica della disposizione dei locali

Delle Componenti Edilizie:

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

nella media 

Degli Impianti presenti:

citofonico

nella media 

elettrico

nella media 

idrico-fognante

nella media 

condizionamento

nella media 

riscaldamento costituito da caloriferi e camino a legna

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
superficie commerciale P.1.	99,90	x	100 %	=	99,90
superficie balcone	4,10	x	25 %	=	1,025
superficie lastrico solare	78,83	x	25 %	=	19,71
superficie ripostiglio P.2	21,08	x	60 %	=	12,65
Totale:	203,91				133,29

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: Centrale/PIAZZA CARDUCCI-VIALE EUROPA-VIA ROMA

Valore di mercato: 890,00 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 alla fine degli anni'60;
- 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 890,00 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 San Vito dei Normanni 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: 133,29 x 890,00 = **118.628,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 118.628,10

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	133,29	0,00	118.628,10	118.628,10
				118.628,10 €	118.628,10 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **118.628,10**

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 forfettario 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: € 17.794,22

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: € **100.833,89**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2024

LOTTO 2

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B

Immobile al piano terra a SAN VITO DEI NORMANNI, alla via Domenico Cimarosa n° 11, per la quota di:

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

L'immobile oggetto di stima è un locale rimessa posto al piano terra, ubicato nel Comune di San Vito dei Normanni, con accesso da via Domenico Cimarosa n° 11. L'unità immobiliare si sviluppa su un solo livello fuori terra ed ha una superficie commerciale pari a 94,15 m².

L'accesso avviene tramite saracinesca direttamente su via pubblica.

Identificazione catastale:

- Foglio 26 Particella 956 Subalterno 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 66, rendita 153,39 euro, indirizzo catastale: via Domenico Cimarosa n° 11, piano: Terra, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) , (***) DATO OSCURATO (***) .
(si veda l'*Allegato 7*: planimetria catastale)

ASTALEGALE.NET

10. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,15	m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00	m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.781,13	
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.613,96	
Data della valutazione:	25/03/2025	

11. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile al piano terra risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***, in qualità di proprietario, e da sua figlia.

Il sopralluogo dell'immobile in questione è stato effettuato dallo scrivente C.T.U. in data 11/10/2024 alle ore 9:30, previa comunicazione da parte del Custode Giudiziario avv. Carmela Baccaro a mezzo raccomandata AR ai debitori, a mezzo pec all'avv. Francesco Maria Grassia (legale rappresentante del creditore precedente) (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 *** DATO OSCURATO *** (in qualità di debitore) e dell'avv. Baccaro Carmela (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, lo scrivente, ritenuto sufficiente il lavoro svolto, dichiarava chiuse le operazioni di sopralluogo.

Alle ore 10:40 si chiudevano le operazioni peritali con la redazione del verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.3.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.3.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.3.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.3.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.4.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria, iscritta a *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** al RG n.ro *** DATO OSCURATO *** RP n.ro *** DATO OSCURATO *** a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** e contro i sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (debitori ipotecari e datori di ipoteca) in forza di atto di mutuo a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di *** DATO OSCURATO *** del *** DATO OSCURATO *** Rep. *** DATO OSCURATO ***.

Somma concessa 136.720,00 Euro

Iscrizione complessiva di 205.050,00 Euro

4.4.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento immobiliare trascritto a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** al RG n.ro *** DATO OSCURATO *** RP n.ro *** DATO OSCURATO *** a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** (avv.to *** DATO OSCURATO *** e contro i sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***.

4.4.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.4.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

13. 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

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.3. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile in San Vito dei Normanni alla via Domenico Cimarosa n°11, censito al NCEU al Fg. 26 P.lla 956 Sub.3, in forza di atto di compravendita (dal *** DATO OSCURATO ***), con atto stipulato il *** DATO OSCURATO *** a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** , trascritto il *** DATO OSCURATO *** ai nn. *** DATO OSCURATO ***.

6.4. PRECEDENTE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 dell'immobile in San Vito dei Normanni alla via Domenico Cimarosa n°11, censito al NCEU al Fg. 26 P.lla 956 Sub.3, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il *** DATO OSCURATO *** a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** , trascritto il *** DATO OSCURATO *** ai nn. *** DATO OSCURATO ***.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 dell'immobile in San Vito dei Normanni alla via Domenico Cimarosa n°11, censito al NCEU al Fg. 26 P.lla 956 Sub.3, in forza di denuncia di successione trascritta il *** DATO OSCURATO *** ai nn. *** DATO OSCURATO ***.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 dell'immobile in San Vito dei Normanni alla via Domenico Cimarosa n°11, censito al NCEU al Fg. 26 P.lla 956 Sub.3, quale proprietario originario.

15. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.2. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza per eseguire i lavori di costruzione di un vano ad uso rimessa, a piano terreno in San Vito dei Normanni alla via Cimarosa di cui alla pratica N. *** DATO OSCURATO *** del *** DATO OSCURATO *** intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata dal Comune di San Vito dei Normanni il *** DATO OSCURATO *** , sentito il parere della Commissione Edilizia.

(si veda l'*Allegato 8*)

16. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.4. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- chiusura di porta interna realizzazione infisso sulla veranda (foto n°7) in prossimità dell'ingresso;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

8.5. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- chiusura di porta interna realizzazione infisso sulla veranda (foto n°7) in prossimità dell'ingresso;

- diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE IN SAN VITO DEI NORMANNI VIA DOMENICO CIMAROSA, 11

DI CUI AL PUNTO B

8.6. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Immobile al piano terra a SAN VITO DEI NORMANNI, alla via Domenico Cimarosa n°11, per la quota di:

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

L'immobile oggetto di stima è un locale rimessa posto al piano terra, ubicato nel Comune di San Vito dei Normanni, con accesso da via Domenico Cimarosa n°11. L'unità immobiliare si sviluppa su un solo livello fuori terra ed ha una superficie commerciale pari a 94,15 m².

L'accesso avviene tramite saracinesca direttamente su via pubblica.

Identificazione catastale:

- Foglio 26 Particella 956 Subalterno 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 66 mq., rendita 153,39 euro, indirizzo catastale: via Domenico Cimarosa n°11, piano: Terra, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) , (***) DATO OSCURATO (***) .
(si veda l'*Allegato 7*: planimetria catastale)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in Via Domenico Cimarosa n°11, in una zona semicentrale del Comune di San Vito dei Normanni, in un contesto residenziale consolidato. L'area è caratterizzata prevalentemente da edifici a destinazione abitativa, con tipologia edilizia mista tra palazzine plurifamiliari e abitazioni unifamiliari, distribuite lungo una maglia viaria regolare.

Il traffico veicolare nella zona risulta contenuto, trattandosi di strade locali a servizio del quartiere, mentre la dotazione di urbanizzazioni primarie è completa: sono presenti rete fognaria, idrica, elettrica, gas metano e pubblica illuminazione.

La zona è ben collegata con il centro cittadino e le principali direttrici di traffico, grazie alla vicinanza a viale XXV Aprile e alla SP46. Nelle immediate vicinanze si trovano servizi di prima necessità, tra cui esercizi commerciali, scuole e strutture sanitarie, che rendono l'area idonea per una stabile residenza.

Dal punto di vista urbanistico, l'area è classificata come zona residenziale di completamento e non presenta particolari elementi di pregio paesaggistico o vincoli ambientali rilevanti.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 25 km	nella media	
porto distante circa 30 km	nella media	
superstrada distante circa 10 km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto del presente lotto è costituito da un locale rimessa (autorimessa) ubicato al piano terra di un edificio a destinazione residenziale, con accesso diretto da via Domenico Cimarosa n. 11, nel Comune di San Vito dei Normanni (BR). La distribuzione interna è rappresentata nella planimetria allegata (Planimetria piano terra – *Allegato 10*), mentre la documentazione fotografica è consultabile nell'*Allegato 9* (foto da 1 a 7).

L'accesso al locale avviene direttamente dalla pubblica via Domenico Cimarosa n. 11 tramite una saracinesca in lamiera verniciata (foto n°1), attualmente chiuso ma apribile manualmente. Il locale si sviluppa su un unico ambiente principale ad uso rimessa e presenta, sul lato posteriore, un piccolo vano w.c. (foto n°6) accessibile dall'interno.

Il vano principale ha forma regolare e presenta una altezza interna pari a 4,13 m, come riportato in planimetria (*Allegato 10*). Le murature perimetrali sono realizzate in laterizio intonacato al grezzo; il soffitto è costituito da solaio piano in laterocemento, senza controsoffittature (foto n°2 e foto n°3).

Il pavimento è in cemento industriale, verosimilmente realizzato su soletta grezza senza massetto di finitura, ed è visibilmente usurato, con diverse fessurazioni (foto n°5). Le pareti mostrano tracce di umidità di risalita e scrostamenti dell'intonaco, soprattutto nella parte bassa e lungo i bordi perimetrali, sia interni che esterni. L'illuminazione naturale è garantita da una finestra alta sul lato posteriore del locale (foto n°4), dotata di infisso in metallo e vetro singolo, privo di oscuranti.

All'interno della rimessa è presente un vano adibito a w.c., accessibile attraverso una porta interna (foto n°6). Il locale è di piccole dimensioni (stimabili in circa 2 m²) e ospita un sanitario in ceramica. Le condizioni igienico-sanitarie e manutentive di questo ambiente sono scarse: si evidenziano infiltrazioni e aloni di umidità, impianti obsoleti e probabile non conformità alle normative attuali.

L'unità è dotata di un impianto elettrico sottotraccia, ma vetusto, con cavi a vista e dotazioni obsolete. L'impianto di illuminazione artificiale è presente ma non verificato nel funzionamento. È altresì presente un impianto idrico e di scarico collegato al w.c., anch'esso in stato fatiscente e bisognoso di integrale rifacimento. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Lo stato conservativo dell'intero immobile è da considerarsi mediocre: il locale rimessa presenta finiture datate, impianti non funzionanti o comunque da adeguare, e diffusi segni di umidità, oltre alla presenza di materiali e rivestimenti usurati. Non si rilevano interventi di recente ristrutturazione.

Quanto sopra descritto viene illustrato nel rilievo fotografico allegato alla presente (*Allegato 9*).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: costituiti da saracinesca in lamiera nella media

Degli Impianti presenti:

elettrico al di sotto della media

idrico-fognante al di sotto della 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
superficie commerciale P.T.	94,15	x	100 %	=	94,15
Totale:	94,15				94,15

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: Centrale/PIAZZA CARDUCCI-VIALE EUROPA-VIA ROMA

Valore di mercato: 560,00 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'60;
- 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 507,50 per metro quadrato di superficie commerciale lorda. Si è deciso di utilizzare il valore medio tra euro 560,00 e euro 455,00, in considerazione dello stato dell'immobile.

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 San Vito dei Normanni 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 11).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,15 x 507,50 = **47.781,13**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 47.781,13

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 2	94,15	0,00	47.781,13	47.781,13
				47.781,13 €	47.781,13 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **47.781,13**

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 forfettario 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: € 7.167,17

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:

€ 40.613,96

data 25/03/2025

il tecnico incaricato
ing. F.F. CARAMIA

