



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**56/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan NATALI

CUSTODE:

Avv. Sonia ALBANESE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Giuseppe PAGLIONICO**

CF: PGLGPP85C13F152L

con studio in BRINDISI (BR) Via Dè Muscettola 9

telefono: 3494055681

email: studio.paglionico@libero.it

PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

## LOTTO 1

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

**1**  
appartamento a SAN VITO DEI NORMANNI via Frà Giacomo 17, della superficie commerciale di 92,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED], con locale cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1143 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, indirizzo catastale: via frà giacomo civico 17, piano: primo, intestato a [REDACTED]

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.690,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.405,50
Data della valutazione:	10/03/2024

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

L'immobile all'atto del sopralluogo si presentava non occupato.

### 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 coniugate: *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:

Pignoramento, a favore di Curatela del [REDACTED] contro [REDACTED] del  
22/05/2023 n. 7924 Reg. particolare .  
Valore euro 36.799,84

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
Ulteriori avvertenze:	
L'amministratore del condominio comunica che il pagamento delle quote condominiali è in regola.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]  
Atto del 16/11/1988 Pubblico ufficiale AVV.ALESSANDRI Sede SAN VITO DEI NORMANNI (BR) Repertorio n. 765 Sede OSTUNI (BR) Registrazione Volume IV n. 3117 registrato in data 05/12/1988 - Voltura n. 481.1/1988 in atti dal 19/03/1992

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ( fino al 16/11/1988)

[REDACTED] per la quota di 1/2 ( fino al 16/11/1988)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia Registro 1695 N. 257/B, rilasciata il 26/09/1971

Concessione edilizia n.2677 N. **299/B**, rilasciata il 30/01/1978

Concessione in sanatoria N. **482**, rilasciata il 29/11/1985

Certificato di agibilità N. **257/B**, rilasciata il 02/02/1978

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un ripostiglio con struttura in anticorodal sul balcone e diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Pratica edilizia cila in sanatoria per la regolarizzazione degli spazi interni ( pratica edilizia + oneri e sanz. amministrative ) euro 1.800,00

- Rimozione ripostiglio esterno, trasporto e smaltimento in discarica euro 400,00

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione euro.2.200,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione delle planimetrie catastali

Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento dei dati catastali e della planimetria dell'unità abitativa mediante procedura DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione euro 650,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda la conformità edilizia

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

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI VIA FRÀ GIACOMO 17

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO I

**appartamento** a SAN VITO DEI NORMANNI via Frà Giacomo 17, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] con locale cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1143 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, indirizzo catastale: via frà giacomo civico 17, piano: primo, intestato a [REDACTED]

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di fuori della scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di fuori della scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella scala	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile che denomineremo "appartamento" fa parte di un edificio per civile abitazione su via Frà Giacomo civico 17, in cui sono ubicati al piano seminterrato cantine e l'autorimessa per auto, appartamenti al primo, al secondo piano e al terzo piano. L'immobile è circondato da edifici residenziali e attività commerciali e/o servizi.

L'appartamento è posto al primo piano e il vano scala condominiale è dotato di ascensore; i solai interpiano e di copertura sono in struttura mista in conglomerato cementizio armato e laterizio.

Le rifiniture esterne del complesso residenziale sono caratterizzate da intonaco civile e rivestimento in pittura di colore arancione e giallo. La finitura interna è in normale stato ed è liscia, i vari ambienti sono tinteggiati con colore bianco.

L'immobile nel complesso si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione, non presenta finiture di particolare pregio architettonico e decorativo.

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato è nella norma, senza segni di degrado e/o distaccamenti di intonaco.

L'appartamento è ben illuminato, con tripla esposizione ed è composto da : un ingresso, un soggiorno con accesso sul balcone, una cucina con accesso su un altro balcone, un corridoio, due stanze da letto ( una matrimoniale e una singola) e un bagno. Si evidenzia che sul balcone da cui si accede dal soggiorno, è stato realizzato un piccolo ripostiglio con struttura in anticorodal, in maniera abusiva. La superficie commerciale è di mq 92,00 e ogni vano, è dotato di finestra e/o portafinestra.

La pavimentazione interna dell'ingresso, del soggiorno e del corridoio è in ceramica di colore grigio, con venature bianche, posata a 45 gradi con battiscopa in materiale analogo, mentre quella dei restanti ambienti ad eccezione del bagno è in ceramica di colore bianca con qualche decorazione posate a 45 gradi con battiscopa in materiale analogo. Nel bagno è presente una pavimentazione e un rivestimento murario con tonalità marrone scuro, con qualche venatura di colore bianco; i sanitari sono dotati di rubinetteria in acciaio di qualità discreta.

La porta d'ingresso è in legno semplice con serratura, le porte interne sono in legno di colore marrone scuro; gli infissi ormai vetusti sono in legno douglas di colore marrone, con doppi infissi in anticorodal dorato e sono dotati di tapparelle di plastica di colore marrone scuro aventi funzione di oscuramento. L'immobile è collegato alla rete cittadina per l'approvvigionamento idrico-fognario, ed è fornito di impianto di riscaldamento autonomo senza termosifoni, ma con bocchette posizionate sul soffitto dei vari ambienti sul soffitto, alimentato da una caldaia a gas, installata sul balcone del soggiorno. L'immobile si presenta sprovvisto di attestato di prestazione energetica A.P.E. e l'impianto elettrico-citofonico-televisivo è in discreto stato di conservazione, e verosimilmente è privo di certificazione di conformità. Sono presenti segni di degrado nelle finiture interne, fessurazioni e presenza di condensa sulle pareti. All'interno dello stabile condominiale, nel piano seminterrato, troveremo un'ampia cantina di circa mq 25, chiusa da una porta in ferro.

Alla luce delle richieste effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di San Vito dei Normanni, all'unità immobiliare risulta che è stata rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

## CLASSE ENERGETICA:



## 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	92,00	x	100 %	=	92,00
<b>Totale:</b>	<b>92,00</b>				<b>92,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver effettuato la descrizione dell'unità immobiliare di cui al presente lotto unico, indispensabile ai fini della determinazione del più probabile valore commerciale di stima, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.

Considerata la tipologia dell'immobile, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico - comparativo consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe e vendute in condizioni ordinarie di mercato.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale. Considerato che l'immobile per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizi architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, lo scrivente ai fini dell'individuazione del valore ordinario di mercato ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia delle Entrate.

Al riguardo, dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, per il Comune di San Vito dei Normanni, per la fascia/zona : periferica/ via Brindisi, Carovigno, Mesagne Codice di zona D1 Microzona 2 destinazione residenziale nella cui zona ricade l'unità immobiliare che ci riguarda, si hanno i seguenti valori :

abitazione di tipo economico minimo 690,00 euro/mq e massimo 800,00 euro/mq, con una media di 745,00 euro/mq.

In relazione alle caratteristiche dell'immobile, lo scrivente ritiene di attribuire alle superfici un valore pari a 745,00 euro/mq.

Tanto premesso il più probabile valore di stima del presente lotto è ottenuto dal prodotto tra il valore di 745,00 euro/mq e la superficie commerciale di mq 92,00 risulterà quindi pari :

$$V_i = 745,00 \text{ euro/mq} \times 92,00 \text{ mq} = 68.540,00 \text{ euro}$$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **68.540,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.540,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.540,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

All'importo ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo complessivo pari a euro 2.850,00 (omnicomprensivo dei relativi oneri fiscali e previdenziali), al fine di tener conto degli oneri occorrenti per la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico -edilizio e catastale dell'immobile, secondo quanto espresso precedentemente. Di tali oneri dovrà farsi carico l'acquirente.

Quindi in definitiva il più probabile valore commerciale di vendita risulterà pari a  
68.540,00 euro - 2.850,00 euro = 65.690,00 euro

Ne consegue che il più probabile valore di vendita risulterà pari a

$V_f = 65.690,00 \text{ euro} - 5\% = 65.690,00 \text{ euro} - 3.284,50 \text{ euro} = 62.405,50 \text{ euro}$

## 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
1	appartamento	92,00	0,00	68.540,00	68.540,00
				<b>68.540,00 €</b>	<b>68.540,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.850,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.690,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 3.284,50**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.405,50</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

## LOTTO 2

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

**2** negozio a SAN VITO DEI NORMANNI via Frà Giacomo 19, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1143 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 63 mq, indirizzo catastale: via Frà Giacomo 19

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.247,50
Data della valutazione:	10/03/2024

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

L'immobile all'atto del sopralluogo si presentava non occupato.

### 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, a favore di [REDACTED] del  
22/05/2023 n. 7924 Reg. particolare . Valore euro 36.799,84

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
Ulteriori avvertenze:	
L'amministratore del condominio comunica che il pagamento delle quote condominiali è in regola.	

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, con atto stipulato il  
16/11/1988.  
Atto del 16/11/1988 Pubblico ufficiale AVV.ALESSANDRI Sede SAN VITO DEI NORMANNI  
(BR) Repertorio n. 765 Sede OSTUNI (BR) Registrazione Volume 1V n. 3117 registrato in  
data 05/12/1988 - Voltura n. 481.1/1988 in atti dal 19/03/1992

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ( fino al  
16/11/1988)  
[REDACTED] per la quota di 1/2 ( fino al  
16/11/1988)

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

##### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in sanatoria N. 482, rilasciata il 29/11/1985  
Concessione edilizia n.2677 N. 299/B, rilasciata il 30/01/1978  
Licenza originale registro registro 1695 N. 257/B, per lavori di Agibilità , rilasciata il 26/09/1971

Permesso di costruire in sanatoria N. 17/B, prot. 482 per lavori di variazione cambio di destinazione d'uso da immobile a locale commerciale

Agibilità locale N. 10191, agibilità del 10/11/2008

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza all'interno di pareti in cartongesso con due porte in legno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione delle pareti in cartongesso e delle due porte in legno

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: rimozione delle pareti in cartongesso e delle due porte in legno, trasporto e smaltimento in discarica euro 350,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda la conformità edilizia

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

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI VIA FRÀ GIACOMO 19

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO 2

**negozio** a SAN VITO DEI NORMANNI via Frà Giacomo 19, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1143 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 63 mq, indirizzo catastale: via Frà Giacomo 19

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★★★★★★
esposizione:	★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile adibito a locale commerciale che lo denomineremo così, nel complesso si presenta in un mediocre stato di conservazione e manutenzione, non presenta finiture di particolare pregio architettonico e decorativo. L'immobile fa parte di un edificio per civile abitazione, in cui sono ubicati al piano seminterrato le cantine e l' autorimessa per auto, appartamenti al primo, al secondo e al terzo piano.

L'immobile è circondato da edifici residenziali, attività commerciali e/o servizi. Il locale commerciale posto al piano rialzato su via Frà Giacomo civico 19, ha un ingresso privato a cui si accede superato il porticato condominiale; l'accesso al suddetto locale avviene a mezzo di un portone in anticorodal a un'anta a battente di colore grigio fornito di vetro camera.

I parametri murari all'interno dell'immobile sono intonacati con intonaco liscio e tinteggiati di colore bianco e si trovano in un mediocre stato di conservazione. La superficie commerciale è di mq 56,00 e l'edificio è realizzato con struttura mista , con murature portanti e solai latero - cementizi.

Il locale è un ampio open space con w.c., attraverso delle pareti in cartongesso sono stati realizzati degli ambienti, nello specifico un ingresso e due ampie stanze.

La pavimentazione interna in parecchi punti risulta sollevata e lesionata, ed è in cotto di colore scuro, così come il battiscopa realizzato in materiale analogo. Nel w.c. i sanitari sono dotati di rubinetteria in acciaio di scarsa qualità ed è presente una piccola finestra in anticorodal.

Sono presenti ampie superfici finestrate fisse ormai vetuste, utili solo per il passaggio della luce, costituite in anticorodal e vetro camera, mentre le porte interne sono in legno di colore bianco. L'immobile è privo di riscaldamento e l'impianto elettrico - citofonico è in mediocre stato di conservazione, e verosimilmente è privo di certificazione di conformità.

L'immobile è collegato alla rete cittadina per l'approvvigionamento idrico e si presenta sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Sono presenti segni di degrado nelle rifiniture interne e varie fessurazioni sulle pareti e in corrispondenza delle superfici finestrate, la presenza di condensa e umidità di risalita capillare nella parte bassa dei muri.

Alla luce delle richieste effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di San Vito dei Normanni, all'unità immobiliare risulta che è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

## CLASSE ENERGETICA:



## 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	commerciate
-------------	-------------	--------	-------------

Locale commerciale	56,00	x	100 %	=	56,00
<b>Totale:</b>	<b>56,00</b>				<b>56,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver effettuato la descrizione dell'unità immobiliare di cui al presente lotto unico, indispensabile ai fini della determinazione del più probabile valore commerciale di stima, si può ora esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.

Considerata la tipologia dell'immobile, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico-comparativo consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe e vendute in condizioni ordinarie di mercato.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale. Considerato che l'immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizi architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, lo scrivente ai fini dell'individuazione del valore ordinario di mercato ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia delle Entrate.

Al riguardo, dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, per il Comune di San Vito dei Normanni, per la Fascia / zona Periferica / Via Brindisi, Carovigno, Mesagne Codice di zona D1 Microzona 2 Destinazione Residenziale nella cui zona ricade l'unità immobiliare che ci riguarda, si hanno i seguenti valori :

Negoziario minimo 650,00 euro/mq e massimo 700,00 euro/mq.

In relazione alle caratteristiche dell'immobile, lo scrivente ritiene di attribuire alle superfici un valore pari a 650,00 euro / mq.

Tanto premesso il più probabile valore di stima del presente lotto è ottenuto dal prodotto tra il valore di 650,00 euro/mq e la superficie commerciale di mq.56,00 risulterà quindi pari a

$$V_i = 650,00 \text{ euro / mq} \times 56,00 \text{ mq} = 36.400,00 \text{ euro}$$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **36.400,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 36.400,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 36.400,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

All'importo ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo complessivo pari a euro 350,00 (omnicomprensivo dei relativi oneri fiscali e previdenziali), al fine di tener conto degli oneri occorrenti per la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico-edilizio dell'immobile, secondo quanto espresso precedentemente. Di tali oneri dovrà farsi carico l'acquirente. Quindi in definitiva il

più probabile valore commerciale di vendita risulterà pari a :

36.400,00 euro - 350,00 euro = 36.050,00 euro

Ne consegue che per il più probabile valore di vendita risulterà pari a

$V_f = 36.050,00 \text{ euro} - 5\% = 36.050,00 \text{ euro} - 1.802,50 \text{ euro} = 34.247,50 \text{ euro}$

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
2	negozio	56,00	0,00	36.400,00	36.400,00
				<b>36.400,00 €</b>	<b>36.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 350,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.050,00**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 1.802,50**

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: **€. 34.247,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**3** villetta a schiera laterale a CAROVIGNO Contrada Colacurto snc, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( ) Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 510 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, indirizzo catastale: Contrada Colacurto snc

Immobile costruito nel 1980.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.616,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.285,20
Data della valutazione:	10/03/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo

**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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, a favore di [REDACTED] del Fallimento [REDACTED] contro [REDACTED] del 22.05.2023 n. 7924 Reg. particolare. Valore euro 36.799,84

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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, con atto stipulato il 22/11/1988.  
Atto del 22/11/1988 Pubblico ufficiale A CARPENTIERI Sede CAROVIGNO (BR) Repertorio n. 897 - UR Sede CAROVIGNO (BR) Registrazione n. 3175 registrato in data 09/12/1988 - Voltura n. 369/1988 in atti dal 17/04/1989

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ( fino al 22/11/1988)  
[REDACTED] per la quota di 1/2 ( fino al 22/11/1988)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia prot. 2401 N. 4219, per lavori di concessione per lavori di sostituzione di copertura  
Concessione prot. 3641/1981 del 17/03/1981 N. 68, presentata il 17/03/1981

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1 agricola

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento dei dati catastali e della planimetria dell'unità abitativa con procedura DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione aggiornamento catastale euro 650,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CAROVIGNO CONTRADA COLACURTO SNC

**VILLETTA A SCHIERA LATERALE**

DI CUI AL PUNTO 3

**villetta a schiera laterale** a CAROVIGNO Contrada Colacurto snc, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] identificazione catastale:

- foglio 76 particella 510 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, indirizzo catastale: Contrada Colacurto snc

Immobile costruito nel 1980.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono 3 km dal comune di San Vito dei Normanni e 3 km dal comune di Carovigno).

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

moderata ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

moderata ★★★★★★★★

servizi:

moderata ★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova in Contrada Colacurto a circa 3 km dal Comune di San Vito dei Normanni e circa 3 km dal Comune di Carovigno, in una zona dove non sono presenti attività commerciali e/o servizi, ma solo abitazioni. Nel complesso l'unità abitativa si presenta in un mediocre stato di conservazione e manutenzione, non presenta finiture di particolare pregio architettonico e decorativo. I parametri murari esterni sono intonacati con intonaco ruvido e tinteggiati in bianco; sono presenti segni di degrado e muffe nelle pareti.

L'accesso al suddetto fabbricato avviene attraverso una scala in muratura, a mezzo di una porta di ferro a due ante a battente di colore giallo scuro. L'abitazione allo stato attuale presenta una superficie commerciale di circa 101 mq. Il lotto ha una estensione di circa di 1200 mq ed è delimitato con una recinzione in tufo e ringhiera in cemento, con un cancello carrabile a due ante in ferro nella parte anteriore, con un piazzale che è costituito in parte sia da mattoni di cemento, sia da battuto di cemento e terreno attualmente incolto, mentre nella parte retrostante è presente un terreno attualmente incolto, di proprietà dell'immobile, che non presenta alcuna separazione dagli immobili confinanti.

L'immobile è ben illuminato, con tripla esposizione ed è composto da un ingresso-soggiorno, un angolo cottura, un disimpegno dal quale si accede ad una camera da letto, ad un bagno ed una camera da letto matrimoniale. Il soffitto ha un'altezza di 3,11 metri. Le finiture interne sono le seguenti: la pavimentazione è unica in ceramica di colore grigio chiaro, con piastrelle quadrate posate ortogonalmente, con sistema di battiscopa in materiale analogo, ad eccezione del bagno che presenta una pavimentazione e un rivestimento murario con piastrelle quadrate con tonalità celeste scuro con venature bianche posate ortogonalmente. I sanitari sono dotati di rubinetteria in acciaio di scarsa qualità. Si precisa che tutti gli ambienti sono dotati di finestre in ferro ormai vetuste di colore giallo per l'areazione e l'illuminazione diretta, con tapparelle in plastica di colore marrone, aventi funzione di oscuramento; le porte interne sono in legno laccato bianco di tipo ad un'anta.

L'edificio è realizzato in struttura mista: con murature portanti e solai latero cementizi. Nel soggiorno è presente un camino in muratura ed una stufa a pellet che alimenta i vari termosifoni; inoltre troviamo nella camera da letto matrimoniale e nel soggiorno dei climatizzatori. L'impianto elettrico - citofonico - televisivo è in mediocre stato di conservazione, e verosimilmente è privo di certificazione di conformità. L'immobile non è collegato alla rete cittadina per l'approvvigionamento idrico, ma risulta essere rifornito direttamente mediante una cisterna e si presenta sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Inoltre lo scarico dei reflui avviene in un pozzo di raccolta per i quali non si è reperita autorizzazione agli scarichi. Nell'abitazione le pareti verticali risultano intonacate con intonaco del tipo civile liscio color bianco e giallo in mediocre stato di conservazione; sono presenti segni di degrado nelle rifiniture interne, fessurazioni sul solaio e presenza di condensa sulle pareti. Alla luce delle richieste effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Carovigno, all'unità immobiliare risulta che non è stato richiesto, né rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

Di tanto se ne terrà conto nella valutazione di stima.

## CLASSE ENERGETICA:



## 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
Villetta	101,00	x	100 %	=	101,00

<b>Totale:</b>	<b>101,00</b>	<b>101,00</b>
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver effettuato la descrizione dell'unità immobiliare di cui al presente lotto unico, indispensabile ai fini della determinazione del più probabile valore commerciale di stima, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. Considerata la tipologia dell'immobile, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico-comparativo consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe e vendute in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadro di superficie commerciale.

Considerato che l'immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizi architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, lo scrivente ai fini dell'individuazione del valore ordinario di mercato ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Al riguardo, dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, per il Comune di Carovigno, per la fascia/zona extraurbana / unica Regione agraria n.2 villini sparsi per soggiorno estivo codice di zona R2 microzona 1 nella cui zona ricade l'unità immobiliare che ci riguarda, si hanno i seguenti valori :

abitazioni di tipo economico minimo 740,00 euro / mq e massimo 950,00 euro /mq.

Tanto premesso il più probabile valore di stima del presente lotto è ottenuto dal prodotto tra il valore di 740,00 euro / mq da cui detratto 10% per il carente stato manutentivo degli interni e degli esterni, per la mancanza di agibilità, del certificato APE, per le spese necessarie di rito e di adeguamento, si ha un valore unitario di 666,00 euro/mq e la superficie commerciale di mq 101 risulterà quindi pari :

666,00 euro / mq x mq 101 = 67.266,00 euro

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **67.266,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 67.266,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 67.266,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

All'importo ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo complessivo pari a 650,00 euro (omnicomprensivo dei relativi oneri fiscali e previdenziali), al fine di tener conto degli oneri occorrenti per la regolarizzazione dal punto di vista catastale dell'immobile, secondo quanto espresso precedentemente. Di tali oneri dovrà farsi carico l'acquirente. Quindi in definitiva il più probabile valore commerciale di vendita risulterà pari a

67.266,00 euro - 650,00 euro = 66.616,00 euro

Ne consegue che per il presente lotto il più probabile valore di vendita risulterà pari a

66.616,00 euro - 5 % = 66.616,00 euro - 3.330,80 euro = 63.285,20 euro

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
3	villetta a schiera laterale	101,00	0,00	67.266,00	67.266,00
				<b>67.266,00 €</b>	<b>67.266,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 650,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.616,00**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 3.330,80**

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: **€. 63.285,20**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

## LOTTO 4

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

4

**villetta a schiera centrale** a CAROVIGNO Contrada Colacurto snc , della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 509 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani

Immobile costruito nel 1980.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.612,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.081,40
Data della valutazione:	10/03/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo

### 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, a favore di [REDACTED] del  
22/05/2023 n. 7924 Reg. particolare. Valore euro 36.799,84

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:

[REDACTED]  
per la quota di 1/1.  
Atto del 22/11/1988 Pubblico ufficiale A CARPENTIERI Sede CAROVIGNO (BR) Repertorio n. 897 - UR Sede CAROVIGNO (BR) Registrazione n. 3175 registrato in data 09/12/1988 Voltura n. 369/1988 in atti dal 17/04/1989

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ( fino al  
22/11/1988)

[REDACTED] per la quota di 1/2 ( fino al  
22/11/1988)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia prot. 2401 N. 4219, per lavori di concessione per lavori di sostituzione di coperture  
Concessione prot. 3641/1981 del 17/03/1981 N. 68

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1 agricola

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento dei dati catastali e della planimetria dell'unità abitativa con procedura DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione aggiornamento catastale euro 650,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CAROVIGNO CONTRADA COLACURTO SNC

**VILLETTA A SCHIERA CENTRALE**

DI CUI AL PUNTO 4

**villetta a schiera centrale** a CAROVIGNO Contrada Colacurto snc , della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **[REDACTED]** Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 509 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani

Immobile costruito nel 1980.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono 3 km dal comune di San Vito dei Normanni e 3 km dal comune di Carovigno).

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottima media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottima media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottima media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottima media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottima media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	media/buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	media/buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova in Contrada Colacurto a circa 3 km dal Comune di San Vito dei Normanni e circa 3 km dal Comune di Carovigno, in una zona dove non sono presenti attività commerciali e/o servizi, ma solo abitazioni. Nel complesso l'unità abitativa si presenta in uno stato mediocre di conservazione e manutenzione, non presenta finiture di particolare pregio architettonico e decorativo. I parametri murari esterni sono intonacati con intonaco ruvido tinteggiati in bianco e sono presenti dei distacchi di intonaco.

L'accesso al suddetto fabbricato avviene attraverso una scala in muratura, a mezzo di una porta di ferro a due ante a battente di colore giallo scuro. L'abitazione allo stato attuale presenta una superficie commerciale di circa mq 107. Il lotto ha una estensione di circa mq 967 ed è delimitato da una recinzione in tufo e ringhiera in cemento, ed è sprovvisto di cancello d'ingresso, nella parte anteriore il piazzale è costituito in parte sia da battuto di cemento e sia da terreno attualmente incolto, con diversi alberi. Nella parte retrostante è presente un terreno attualmente incolto, di proprietà dell'immobile, che non presenta alcuna separazione dagli immobili confinanti.

L'immobile è bene illuminato, con doppia esposizione ed è composto da un ingresso - soggiorno, un angolo cottura, un disimpegno dal quale si accede ad una camera da letto, ad un bagno e ad una camera da letto matrimoniale. Il soffitto ha un'altezza di 3,14 m.

Le finiture interne sono le seguenti : la pavimentazione è unica in ceramica di colore grigio chiaro, con le piastrelle quadrate posate ortogonalmente, con sistema di battiscopa in materiale analogo, ad eccezione del bagno che presenta una pavimentazione e un rivestimento murario con piastrelle quadrate con tonalità verde acqua scuro con venature bianche posate ortogonalmente. I sanitari sono dotati di rubinetteria in acciaio di scarsa qualità .

Si precisa che tutti gli ambienti sono dotati di finestre ormai vetuste in ferro di colore giallo per l'areazione e l'illuminazione diretta, con tapparelle in plastica di colore marrone aventi funzione di oscuramento; le porte interne sono in legno di colore marrone scuro di tipo ad un'anta. L'edificio è realizzato in struttura mista : con murture portanti e solai latero cementizi. Nel soggiorno è presente un camino in muratura e una stufa a pellet.

L'impianto elettrico - citofonico - televisivo è in mediocre stato di conservazione e, verosimilmente è privo di certificazione di conformità. L'immobile non è collegato alla rete cittadina per l'approvvigionamento idrico, ma risulta essere rifornito direttamente mediante una cisterna e si presenta sprovvisto di attestato di prestazione energetica A.P.E.

Inoltre lo scarico dei reflui avviene in un pozzo di raccolta per i quali non si è reperita autorizzazione agli scarichi. Nell'abitazione le pareti verticali risultano intonacate con intonaco del tipo civile liscio color bianco in stato mediocre di conservazione ; sono presenti segni di degrado nelle rifiniture interne, fessurazioni sul solaio e presenza di condensa sulle pareti.

Alla luce delle richieste effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Carovigno, all'unità immobiliare risulta che non è stato richiesto, nè rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

Di tanto se ne terrà conto nella valutazione di stima.

Dall'esterno dell' immobile attraverso una rampa in cemento a mezzo di una porta di ferro a due ante a battente di colore blu scuro, con vetri, è possibile accedere ad una cantina sottostante della superficie di circa mq 39,35. I parametri murari interi sono intonacati con intonaco ruvido, tinteggiati colore bianco e la pavimentazione è in mattoni di cemento; sono presenti segni di degrado nelle rifiniture interne e condensa sulle pareti.

CLASSE ENERGETICA:



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
villetta a schiera	107,00	x	100 %	=	107,00
<b>Totale:</b>	<b>107,00</b>				<b>107,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver effettuato la descrizione dell'unità immobiliare di cui al presente lotto, indispensabile ai fini della determinazione del più probabile valore commerciale di stima, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.

Considerata la tipologia dell'immobile, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico - comparativo consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe e vendute in condizioni ordinarie di mercato.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale.

Considerato che l'immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizi architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, lo scrivente ai fini dell'individuazione del valore ordinario di mercato ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia delle Entrate.

Al riguardo, dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, per il Comune di Carovigno per la fascia / zona extraurbana /unica - regione agraria n.2 villini sparsi per soggiorno estivo codice di zona R2 microzona 1 nella cui zona ricade l'unità immobiliare che ci riguarda, si hanno i seguenti valori : abitazioni di tipo economico minimo 740,00 euro /mq e massimo 950 euro /mq.

Tanto premesso il più probabile valore di stima del presente lotto è ottenuto dal prodotto di 740,00 euro / mq da cui detratto 10 % per il carente stato manutentivo degli interni e degli esterni, per la mancanza di agibilità, del certificato APE, per le spese necessarie di rito e di adeguamento, si ha un valore unitario di 666,00 euro / mq.

$$V_i = 666,00 \text{ euro /mq} \times 107 \text{ mq} = 71.262,00 \text{ euro}$$

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**71.262,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**

**€ 71.262,00**

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

**€ 71.262,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

All'importo ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo complessivo pari a euro 650,00 (omnicomprensivo dei relativi oneri fiscali e previdenziali), al fine di tener conto degli oneri occorrenti per la punto di vista catastale dell'immobile, secondo quanto espresso precedentemente. Di tali oneri dovrà farsi carico l'acquirente.

Quindi in definitiva il più probabile valore commerciale di vendita risulterà pari a  
71.262,00 euro - 650,00 euro = 70.612,00 euro

Ne consegue che il più probabile valore di vendita risulterà pari a  
 $V_f = 70.612,00 \text{ euro} - 5\% = 70.612,00 - 3.530,6 \text{ euro} = 67.081,40 \text{ euro}$

**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
4	villetta a schiera centrale	107,00	0,00	71.262,00	71.262,00
				<b>71.262,00 €</b>	<b>71.262,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 650,00**  
**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 70.612,00**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 3.530,60**

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: €. 67.081,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

## LOTTO 5

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

**5** villetta a schiera laterale a CAROVIGNO Contrada Colacurto snc , della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 508 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, indirizzo catastale: Contrada Colacurto snc

Immobile costruito nel 1980.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.958,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.060,10
Data della valutazione:	10/03/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo

### 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: 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:

Pignoramento, a favore di [REDACTED], del  
22/05/2023 n. 7924 Reg. particolare. Valore euro 36.799,84

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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, con atto stipulato il  
22/11/1988.  
Atto del 22/11/1988 Pubblico ufficiale A CARPENTIERI Sede CAROVIGNO (BR) Repertorio n.  
897 - UR Sede CAROVIGNO (BR) Registrazione n. 3175 registrato in data 09/12/1988 – Voltura n.  
369/1988 in atti dal 17/04/1989

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ( fino al  
22/11/1988)

[REDACTED] per la quota di 1/2 ( fino al  
22/11/1988)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia prot. 2401 N. 4219, per lavori di concessione per lavori di sostituzione di coperture  
Concessione prot. 3641/1981 del 17.03.1981 N. 68

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1 agricola

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante : aggiornamento dei dati catastali e della planimetria dell'unità abitativa con procedura DOCFA.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione aggiornamento catastale euro 650,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CAROVIGNO CONTRADA COLACURTO SNC

**VILLETTA A SCHIERA LATERALE**

DI CUI AL PUNTO 5

**villetta a schiera laterale** a CAROVIGNO Contrada Colacurto snc , della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( ) Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 508 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, indirizzo catastale: Contrada Colacurto snc

Immobile costruito nel 1980.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono 3 km dal comune di San Vito dei Normanni e 3 km dal comune di Carovigno ).

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

di qualità: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

di qualità: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova in Contrada Colacurto a circa 3 km dal Comune di San Vito dei Normanni e circa 3 km dal Comune di Carovigno, in una zona dove non sono presenti attività commerciali e/o servizi, ma solo abitazioni. Nel complesso l'unità abitativa si presenta in un mediocre stato di conservazione e manutenzione, non presenta finiture di particolare pregio architettonico e decorativo. I parametri murari esterni sono intonacati con intonaco ruvido tinteggiati in bianco e sono presenti dei segni di degrado e muffe sulle pareti.

L'accesso al suddetto fabbricato avviene attraverso una scala in muratura, attraverso una veranda coperta, a mezzo di una porta di ferro a due ante a battente di colore blu scuro. L'abitazione allo stato attuale presenta una superficie commerciale pari a 88 mq. Il lotto ha una estensione di circa 930 mq ed è delimitato da una recinzione in tufo e ringhiera in cemento, ed è sprovvisto di cancello d'ingresso. In alcuni tratti la recinzione è assente perché degradata; nella parte retrostante è presente un terreno attualmente incolto, di proprietà dell'immobile, che non presenta alcuna separazione dagli immobili confinanti. Nella parte anteriore è presente un piazzale che è costituito in parte sia da battuto di cemento e da terreno attualmente incolto, con diversi alberi.

L'immobile è ben illuminato, con tripla esposizione ed è composto da un ingresso-soggiorno-angolo cottura, un corridoio dal quale si accede ad una camera da letto, ad un bagno e ad una camera da letto matrimoniale. Il soffitto ha un'altezza di 2,78 m.

Le finiture interne sono le seguenti: la pavimentazione è in ceramica di colore marrone scuro nel soggiorno e nel corridoio, in cotto nella camera da letto e in ceramica di colore beige nella camera da letto matrimoniale, con piastrelle quadrate posate ortogonalmente con sistema di battiscopa in materiale analogo.

La pavimentazione e il rivestimento murario del bagno sono in ceramica, con piastrelle quadrate di tonalità blu scuro con venature bianche, posate ortogonalmente. I sanitari sono dotati di rubinetteria in acciaio di scarsa qualità. Si precisa che tutti gli ambienti sono dotati di finestre ormai vetusti in ferro di colore bianco per l'aerazione e l'illuminazione diretta, con tapparelle in plastica di colore marrone aventi funzione di oscuramento; le porte interne sono in legno di colore marrone scuro di tipo ad un'anta. L'edificio è realizzato in struttura mista: con murature portanti e solai latero cementizi.

Nel soggiorno è presente un camino in muratura e la zona dell'angolo cottura ha un rivestimento murario in ceramica di colore verde acqua tonalità scuro. L'impianto elettrico - citofonico - televisivo è in uno stato mediocre di conservazione, e verosimilmente è privo di certificazione di conformità.

L'immobile non è collegato alla rete cittadina per l'approvvigionamento idrico, ma risulta essere rifornito direttamente mediante una cisterna e si presenta sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Inoltre lo scarico dei reflui avviene in un pozzo di raccolta per i quali non si è reperita autorizzazione agli scarichi. Nell'abitazione le pareti verticali risultano intonacate con intonaco del tipo civile liscio color bianco e presenta tracce di condensa, per tanto nel complesso si trova in uno mediocre stato di conservazione.

Alla luce delle richieste effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Carovigno, all'unità immobiliare risulta che non è stato richiesto, né rilasciato il certificato di agibilità / abitabilità. Di tanto se ne terrà conto nella valutazione di stima.

Dall'esterno dell'immobile, attraverso una rampa in cemento è possibile accedere a due cantine sottostanti delle dimensioni di 20,75 mq circa con altezza 2,23 m e di 16,68 mq circa con altezza di 2,10 m, a mezzo di due porte di ferro a battente colore blu scuro, fornite di vetri. I parametri murari sono intonacati con intonaco ruvido e tinteggiati colore bianco e la pavimentazione interna è in mattoni di cemento; sono presenti segni di degrado nelle rifiniture interne e condensa sulle pareti.

## CLASSE ENERGETICA:



## 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
villetta a schiera	88,00	x	100 %	=	88,00
<b>Totale:</b>	<b>88,00</b>				<b>88,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver effettuato la descrizione dell'unità immobiliare di cui al presente lotto, indispensabile ai fini della determinazione del più probabile valore commerciale di stima, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.

Considerata la tipologia dell'immobile, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico - comparativo consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe e vendute in condizioni ordinarie di mercato.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadro di superficie commerciale. Considerato che l'immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizi architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, lo scrivente ai fini dell'individuazione del valore ordinario di mercato ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia delle Entrate. Al riguardo, dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, per il Comune di Carovigno, per la fascia / zona extraurbana / unica regione agraria n.2 villini sparsi per soggiorno estivo codice di zona R2 microzona 1 nella cui zona ricade l'unità immobiliare che ci riguarda, si hanno i seguenti valori .

abitazioni di tipo economico minimo 740,00 euro / mq e massimo 950,00 euro / mq.

Tanto premesso il più probabile valore di stima del presente lotto è ottenuto dal prodotto tra il valore di 740,00 euro / mq da cui detratto un 10 % per il carente stato manutentivo degli interni e degli esterni, per la mancanza di agibilità, del certificato APE, per le spese necessarie di rito e di adeguamento, si ha un valore unitario di 666,00 euro / mq e la superficie commerciale di mq 88 risulterà quindi pari a

$$V_i = 666,00 \text{ euro / mq} \times 88 \text{ mq} = 58.608,00 \text{ euro}$$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**58.608,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 58.608,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 58.608,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

All'importo ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo complessivo pari a euro 650,00 (omnicomprensivo dei relativi oneri fiscali e previdenziali), al fine di tener conto degli oneri occorrenti per la regolarizzazione dal punto di vista catastale dell'immobile, secondo quanto espresso precedentemente. Di tali oneri dovrà farsi carico l'acquirente.

Quindi in definitiva il più probabile valore commerciale di vendita risulterà pari a  
58.608,00 euro - 650,00 euro = 57.958,00 euro

Ne consegue che per il presente lotto il più probabile valore di vendita risulterà pari a  
57.958,00 - 5 % = 57.958,00 euro - 2.897,90 euro = 55.060,01 euro

## 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
	villetta a				
5	schiera laterale	88,00	0,00	58.608,00	58.608,00
				<b>58.608,00 €</b>	<b>58.608,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 650,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.958,00</b>

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

Riduzione del valore del 5% 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	<b>€. 2.897,90</b>
---	--------------------

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: € 55.060,10

data 10/03/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Giuseppe PAGLIONICO