



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

41/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Stefano SALES

CUSTODE:

Avv. Roberta DE CASTRO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe MILETI

CF:MLTGPP92M19D508J

con studio in FASANO (BR) VIA GALIZIA N.53

telefono: 3395200837

email: ING.GIUSEPPE.MILETI@GMAIL.COM

PEC: mileti.giuseppe@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a OSTUNI C.da Molillo snc, della superficie commerciale di **105,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di perizia è composto da una villetta, disposta su due livelli, piano terra e piano seminterrato. Il piano terra ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale, infatti su un livello di quota inferiore è presente un garage comunicate con l'abitazione, avente accesso direttamente dall'esterno. Il piano seminterrato ha destinazione d'uso deposito. L'accesso al lotto avviene per mezzo di strada pubblica in C.da Molillo, da cancello carrabile del tipo manuale. Oltre all'area di pertinenza esterna, comune al deposito, residenza e al garage, è presente un lotto di terreno a destinazione agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 350 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: C.da Molillo, scn, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/06/2006 Pratica n. BR0070919 in atti dal 29/06/2006 COSTITUZIONE (n. 1360.1/2006)
Coerenze: per tre lati con Fg. 146 P.Ila 350 Sub. 4 (bene comune non censibile) e per un lato con P.Ila 1078 (porzione di strada)
Nudo proprietario deceduto in data 26.10.2015 e usufruttario deceduto in data 23.07.2019

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 box singolo, composto da Vano ad uso garage auto.

Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 350 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 44,42 Euro, indirizzo catastale: C.da Molillo, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/06/2006 Pratica n. BR0070919 in atti dal 29/06/2006 COSTITUZIONE (n. 1360.1/2006)
Coerenze: Per un lato con Fg. 146 P.Ila 350 Su.4 (stessa ditta), per due lati con Fg. 146 P.Ila 350 Su.1 (stessa ditta)
Il garage è dotato di un accesso pedonale esterno, un accesso carrabile, un accesso dall'abitazione residenziale e un accesso da piano interrato deposito. Nudo proprietario deceduto in data 26.10.2015 e usufruttario deceduto in data 23.07.2019

B.2 deposito, composto da deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 350 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 68 mq, rendita 196,67 Euro, indirizzo catastale: C.da Molillo, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/06/2006 Pratica n. BR0070919 in atti dal 29/06/2006 COSTITUZIONE (n. 1360.1/2006) Indirizzo CONTRADA MOLILLO n. SN Piano S1 COSTITUZIONE del 29/06/2006 Pratica n. BR0070919 in atti
Coerenze: per un lato con area scoperta (fg. 146 P.Ila 350 Sub. 4) e per tre lati con terrapieno
Nudo proprietario deceduto in data 26.10.2015 e usufruttario deceduto in data 23.07.2019

C.3 altro terreno, composto da cortile di pertinenza.

Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 350 sub. 4 (catasto fabbricati)



B terreno agricolo a OSTUNI C.da Molillo snc, della superficie commerciale di **7.792,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo di pertinenza di edificio residenziale

Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 1095 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto, superficie 4883, reddito agrario 15,13 € reddito dominicale 12,61 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 21/06/2006 Pratica n. BR0062658 in atti dal 21/06/2006 (n. 62658.1/2006)
Coerenze: per un lato con Fg. 146 P.IIIA 1360, per un lato con Fg. 146 P.IIIA 1221-1222-595, per un lato con Fg. 146 P.IIIA 471
Nudo proprietario deceduto in data 26.10.2015 e usufruttario deceduto in data 23.07.2019
- foglio 146 particella 1095 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo, superficie 2909, reddito agrario 6,76 € reddito dominicale 7,51 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 21/06/2006 Pratica n. BR0062658 in atti dal 21/06/2006 (n. 62658.1/2006)
Coerenze: per un lato con Fg. 146 P.IIIA 1360, per un lato con Fg. 146 P.IIIA 1221-1222-595, per un lato con Fg. 146 P.IIIA 471
Nudo proprietario deceduto in data 26.10.2015 e usufruttario deceduto in data 23.07.2019

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia non pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: terreno incolto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivo e alberi da frutto (pochi esemplari) ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.897,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	38,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 167.549,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 142.417,30
Data della valutazione:	06/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile è in stato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La nuda proprietà in capo a *** DATO OSCURATO *** e per esso i suoi eredi, si è consolidata in data 23/07/2019 con la morte dell'usufruttario *** DATO OSCURATO ***

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



fondo patrimoniale, stipulata il 05/12/2011 a firma di Notaio Frassoldati Francesco di Bergamo (BG) ai nn. 209718/26110 di repertorio, trascritta il 27/12/2011 a Brindisi ai nn. REG. GEN. 22179 E REG. PART. 15775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/12/2011.

La formalità è riferita solamente a Fg. 146 P.Illa 350 Sub. 1, 2, 3 del N.C.E.U. Comune di Ostuni; Fg. 146 P.Illa 1095 C.T. Comune di Ostuni

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:

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, stipulata il 29/05/1996 a firma di G.D. al fallimento ai nn. 87/96 di repertorio, trascritta il 14/06/1996 a Brindisi ai nn. REG. GEN. 6527 e REG. PART. 5253, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

La formalità è riferita solamente a Fg. 146 P.Illa 247 e 350 del Catasto Terreni di Ostuni (attuale P.Illa 350 Sub. 1, 2, 3, 4 del NCEU e P.Illa 1095 del C.T. del Comune di Ostuni).

Non risulta trascritta la cancellazione della trascrizione, tuttavia si evidenzia che da informazioni prelevate dalla nota di trascrizione della costituzione del fondo patrimoniale (Atto del 05/12/2011 di Rep. 209718/26110 Notaio Frassoldati Francesco di Bergamo, trascritto a Brindisi il 27/12/2011 Reg. Gen. 22179 e Reg. Part. 15775) si rileva che è stata ordinata la cancellazione con provvedimento emesso dal Tribunale di Bergamo in data 09/01/2008 nella causa 2346/96. Si tratta tuttavia di una dichiarazione riportata in nota di trascrizione, pertanto da verificare.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca attiva, stipulata il 22/08/2016 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ai nn. 1482/1916 di repertorio, iscritta il 08/09/2016 a BRINDISI ai nn. REG. GEN. 15358 E REG. PART. 1732, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 91351,42.

Importo capitale: 45675,71.

La formalità è riferita solamente a Fg. 146 P.Illa 350 Sub. 1, 2, 3 del N.C.E.U. Comune di Ostuni.

All'epoca è stata eseguita l'iscrizione sul diritto di "nuda proprietà"

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/02/2010 a firma di Notaio Serio Alessandro di Breno (BS) ai nn. 26273/7260 di repertorio, iscritta il 23/02/2010 a Brindisi ai nn. REG. GEN. 3193 E REG. PART. 660, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 100000.

La formalità è riferita solamente a Fg. 146 P.Illa 350 Sub. 1, 2, 3 e 4 del N.C.E.U. Comune di Ostuni; Fg. 146 P.Illa 1095 C.T. Comune di Ostuni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/03/2022 a firma di TRIBUNALE DI BRINDISI ai nn. 720 di repertorio, trascritta il 14/04/2022 a BRINDISI ai nn. REG. GEN. 7214 E REG. PART. 5827, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Fg. 146 P.Illa 350 Sub. 1, 2, 3 e 4 del N.C.E.U. Comune di Ostuni; Fg. 146 P.Illa 1095 C.T. Comune di Ostuni.

Il debitore è deceduto in data 26/10/2015 e la sua eredità è stata dichiarata giacente



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:

Trattasi di immobile isolato in un contesto rurale. Non sono presenti regolamenti di condominio e/o tabelle millesimali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 usufrutto (fino al 23/07/2019).

Usufrutto terminato con la morte dell'usufruttario in data 23/07/2019

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà (fino al 28/08/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 28/08/1989 fino al 26/10/2015), con atto stipulato il 28/08/1989 a firma di Notaio Nicola Solomone di Ostuni (BR) ai nn. REP. 3401 E RACC. 893 di repertorio, registrato il 14/09/1989 a OSTUNI ai nn. 2355/1-V, trascritto il 29/08/1989 a BRINDISI ai nn. REG. GEN. 11901 E REG. PART. 10343.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 146 P.Ila 247 (terreno) e 350 (fabbricato rurale).

Il nudo proprietario è deceduto in data 26.10.2015. Non è stata presentata nessuna dichiarazione di successione e pertanto, con decreto del 12/11/2021 (R.G. N. 1669/2021) il Tribunale di Brindisi nominava il curatore dell'eredità giacente

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala l'assenza di Agibilità e di qualsivoglia dichiarazione di conformità di impianti.

Non sono presenti ulteriori pratiche edilizie, oltre quella di cui al Condono 1468/04 ancora in corso di definizione e sospesa.

Tuttavia, contrariamente a quanto dichiarato dal proprietario e da quanto relazionato dal tecnico nella pratica di condono anzidetta, il sottoscritto evidenzia e rende noto che non ci sono documenti probanti e attestanti la consistenza originaria dell'immobile (def. art. 9-bis del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.) per come dichiarata nell'istanza di condono. L'unico documento probante in grado di identificare la consistenza originaria del fabbricato rurale, prima degli interventi di ampliamento, è da ricondursi alla rappresentazione grafica agli atti del Comune di Ostuni riguardante il "Rilievo aerofotogrammetrico eseguito nel Maggio 1967" e rilievi successivi (alla base del PRG adottato). Da detta rappresentazione si evince la presenza di un fabbricato di forma quadrata, posto a ridosso dell'adiacente strada, fabbricato assimilabile alla sola porzione di dimensioni di circa 8,50 x 7,50 m



(Cucina/Soggiorno, Letto 1, ripostiglio, bagno n.1) e sottostante piano interrato (deposito 3), il tutto come meglio rappresentato dalla tavola grafica di dettaglio inerente la legittimazione urbanistica.

Per quanto rilevato è dato assumere che al fabbricato rurale originario sono state aggregate porzioni in ampliamento non autorizzate a livello urbanistico e dichiarate solo in parte con la richiesta di condono 1468/04, dando per legittime (ante 1967) anche porzioni di fabbricato che di fatto, a giudizio del sottoscritto, non lo erano.

Pertanto si rende edotto il G.E. e il possibile "acquirente" della reale condizione urbanistica-edilizia dell'immobile, si segnala che il rilascio del Provvedimento finale di condono edilizio è demandato esclusivamente all'attività della Pubblica Amministrazione e agli uffici preposti e che nel caso di diniego al rilascio del Provvedimento Finale di condono edilizio, con conseguenziale onere di ripristino dello stato dei luoghi, l'originaria consistenza dell'immobile rurale è limitata a quanto realizzato in epoca antecedente al 1967 (vedi tavola grafica 01.3).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO EC IEGGE N. 326/2003 N. **Condono 1468/04 (in corso definizione/sospeso)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di un fabbricato rurale (realizzazione veranda 21 mq e vano di 16 mq), presentata il 10/12/2004 con il n. 3071/04 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 146 P.la 247 - 350.

Per quanto esaminato dal sottoscritto nel fascicolo della pratica edilizia depositato presso il SUE del Comune di Ostuni, per la conclusione della pratica è necessario integrare n. 3 marche da bollo da € 16,00, Atto notarile di asservimento delle aree alle volumetrie esistenti e condonate, attestazione di versamento di € 1663,54 per oneri di Urbanizzazione, attestazione di versamento di € 220,00 per Diritti di Segreteria

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ci si riporta a quanto riferito al paragrafo "PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:"

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alle tavole grafiche allegate all'istanza di Condono 1468/04 (ancora in corso di definizione) l'immobile presenta un ampliamento volumetrico sul fronte a Sud derivante da ampliamento e chiusura di veranda con muratura portante, finestre e tettoia in legno; modifica della forometria (finestre e porte finestre)di prospetto; errata rappresentazione degli ambienti al piano seminterrato (preesistenza) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, come da Istanza di condono 1468/04 nel caso di definizione della pratica e/o demolizione di tutti gli ampliamenti abusivi fino al ripristino della consistenza originaria del fabbricato rurale (porzione contornata dalla linea magenta ed evidenziata in giallo)

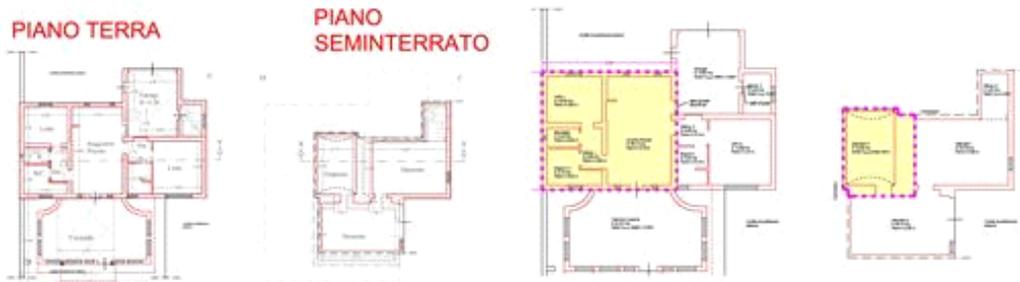
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione, ripristino dello stato dei luoghi come da rappresentazione di cui all'istanza di condono 1468/04: €10.000,00
- Previa regolarizzazione dello stato dei luoghi, istanza di chiusura condono 1468/04 con integrazione documentale (atto di vincolo, marche da bollo, oneri di urbanizzazione, diritti di segreteria) : €1.931,54
- Spese tecniche di definizione pratica: €500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni



Sovrapposizione stato di fatto / stato rappresentato nella tavola di condono

Identificazione della porzione di immobile rurale (ante 1967) - unica porzione legittima a giudizio del sottoscritto Ing. Giuseppe Mileti

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: allineamento della rappresentazione catastale allo stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di planimetria catastale con procedura DOCFA, compresi diritti catastali: €550,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ci si riporta a quanto riferito nelle difformità "edilizia" e nel paragrafo "pratiche edilizie e situazione urbanistica" (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

L'immobile risulta .

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

BENI IN OSTUNI C.DA MOLILLO SNC

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a OSTUNI C.da Molillo snc, della superficie commerciale di **105,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di perizia è composto da una villetta, disposta su due livelli, piano terra e piano seminterrato. Il piano terra ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale, infatti su un livello di quota inferiore è presente un garage comunicate con l'abitazione, avente accesso direttamente dall'esterno. Il piano seminterrato ha destinazione d'uso deposito. L'accesso al lotto avviene per mezzo di strada pubblica in C.da Molillo, da cancello carrabile del tipo manuale. Oltre all'area di pertinenza esterna, comune al deposito, residenza e al garage, è presente un lotto di terreno a destinazione agricola.

Identificazione catastale:



- foglio 146 particella 350 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: C.da Molillo, scn, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/06/2006 Pratica n. BR0070919 in atti dal 29/06/2006 COSTITUZIONE (n. 1360.1/2006)
Coerenze: per tre lati con Fg. 146 P.Ila 350 Sub. 4 (bene comune non censibile) e per un lato con P.Ila 1078 (porzione di strada)
Nudo proprietario deceduto in data 26.10.2015 e usufruttario deceduto in data 23.07.2019

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Vista fronte a est



Vista fronte a Est



Vista fronte a ovest



Vista fronte nord





Vista fronte nord



Inquadramento su catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

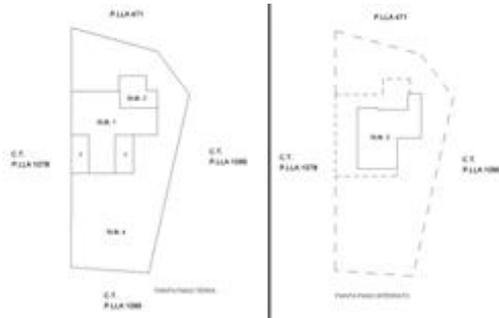
I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



Inquadramento



Inquadramento catastale



Elaborato planimetrico



Vista ingresso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo ★★★★★★★★★★

esposizione:

ottimo ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

ottimo ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

molto scarso ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

scarso ★★★★★★★★



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è del tipo unifamiliare, realizzata con tecnica costruttiva mista. Il solaio di è del tipo prevalentemente piano, le rifiniture esterne sono caratterizzate da intonaco civile e rivestimento in pittura di colore chiaro. Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato è al di sotto della norma, infatti sono evidenti i primi segni di distacco dell'intonaco e fessurazione degli strati nelle zone più critiche (angoli e sporgenze), pertanto si indica la necessità di intervenire con manutenzione sulla superficie esterna.

Residenziale – Fg. 146 P.IIa 350 Sub. 1

L'accesso ai vani residenziali avviene per mezzo di una veranda esterna chiusa con infissi, muratura e solaio in legno. Trattasi di area in ampliamento rispetto all'involucro orinario e rispetto a quanto dichiarato con istanza di condono 1468/04 (in corso di definizione). Il solaio in legno della veranda risulta ammalorato e nelle parti terminali sono già iniziati i fenomeni di distacco del tavolato.

Dalla veranda si accede al soggiorno/pranzo, spazio unico con la cucina. Dal primo disimpegno è possibile accedere a una stanza da letto singola, un ripostiglio e un bagno. Dal secondo disimpegno è possibile accedere alla stanza da letto matrimoniale e a un secondo bagno.

Dal soggiorno, per mezzo di una scala in legno (amovibile) si accede al garage posto a una quota inferiore rispetto al piano terra (circa 80 cm).

Garage - Fg. 146 P.IIa 350 Sub. 2

Il garage è caratterizzato da un accesso carrabile posto sul fronte a ovest e da diversi accessi pedonali, sia dall'unità immobiliare a destinazione residenziale, che dal piano seminterrato per mezzo di un disimpegno e un nuovo salto di quota porta al piano seminterrato.

Il solaio di copertura è del tipo a falda, con rivestimento in tegole, mentre le finiture sono quasi allo stato grezzo.

Deposito - Fg. 146 P.IIa 350 Sub. 3

Il deposito è costituito sostanzialmente da tre vani, due con solaio di tipo piano e uno con solaio di tipo a botte in tufo. Nella parte posteriore del vano con solaio a botte è presente probabilmente un pozzo di acqua di epoca remota (è presente una piccola apertura nel muro).

Area esterna - Fg. 146 P.IIa 350 Sub. 4

Le unità immobiliari anzidette sono circondate da un bene comune non censibile, ovvero piazzale esterno, che collega i diversi ambienti con andamento discesa/salita. Non sono presenti finiture.

Il fabbricato non presenta nessun pregio architettonico ed è del tipo economico con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture corrispondenti alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo rurale ad uso stagionale. Lo stato di manutenzione interno è basso, considerando anche lo stato di abbandono in cui versa da diversi anni, con pavimentazione in grès porcellanato e graniglia di cemento.

Gli infissi sono in plastica e alluminio anticorrosivo, mentre non sono presenti gli oscuranti.

Gli ambienti sono caratterizzati dalle seguenti aree (SIN-Superficie interna netta):

Letto 1: 10,32 mq;

Ripostiglio: 2,46 mq;

Bagno n.1: 6,10 mq;

Disimpegno 1: 3,50 mq;

Cucina/Soggiorno: 28,14 mq;

Disimpegno 2: 3,20 mq;

Bagno 2: 4,65 mq;



Letto 2: 16,38 mq;
Garage: 19,95 mq;
Disimpegno 3: 4,55 mq;
Deposito 1: 24,78 mq;
Deposito 2: 24,10 mq;
Deposito 3: 14,68 mq.

Descrizione del metodo di misura della superficie commerciale - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.





**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale - Residenza	92,73	x	100 %	=	92,73
Superficie secondaria - Veranda	43,75	x	30 %	=	13,13
Totale:	136,48				105,86



Consistenza generale

ACCESSORI:

box singolo, composto da Vano ad uso garage auto.

Identificazione catastale:



- foglio 146 particella 350 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 44,42 Euro, indirizzo catastale: C.da Molillo, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/06/2006 Pratica n. BR0070919 in atti dal 29/06/2006 COSTITUZIONE (n. 1360.1/2006)
 Coerenze: Per un lato con Fg. 146 P.IIa 350 Su.4 (stessa ditta), per due lati con Fg. 146 P.IIa 350 Su.1 (stessa ditta)
 Il garage è dotato di un accesso pedonale esterno, un accesso carrabile, un accesso dall'abitazione residenziale e un accesso da piano interrato deposito. Nudo proprietario deceduto in data 26.10.2015 e usufruttario deceduto in data 23.07.2019

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie secondaria - Garage	31,35	x	50 %	=	15,68
Totale:	31,35				15,68





deposito, composto da deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 350 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 68 mq, rendita 196,67 Euro, indirizzo catastale: C.da Molillo, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/06/2006 Pratica n. BR0070919 in atti dal 29/06/2006 COSTITUZIONE (n. 1360.1/2006) Indirizzo CONTRADA MOLILLO n. SN Piano S1 COSTITUZIONE del 29/06/2006 Pratica n. BR0070919 in atti
 Coerenze: per un lato con area scoperta (fg. 146 P.la 350 Sub. 4) e per tre lati con terrapieno
 Nudo proprietario deceduto in data 26.10.2015 e usufruttario deceduto in data 23.07.2019

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie secondaria - Deposito	80,38	x	25 %	=	20,10
Totale:	80,38				20,10





Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna





Vista esterna



Vista interna

altro terreno, composto da cortile di pertinenza.
Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 350 sub. 4 (catasto fabbricati)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie secondaria - Cortile scoperto	497,00	x	0,5 %	=	2,49
Totale:	497,00				2,49



Vista



Vista



Vista

Vista

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/02/2021

Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari (atto 17/02/2021, Rep. 20721, notaio M. Pepe)

Descrizione: Abitazione al piano terra unifamiliare con sup. residenziale 129,50mq (coeff. 100%), cortile esterno 630,00mq (coeff. 1 %) e terreno agricolo di 1150 mq (coeff. 0,5%)

Indirizzo: Contrada Santa Caterina o Morredda

Superfici principali e secondarie: 141

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.134,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/04/2021

Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari (atto 09/04/2021, Rep. 85610, Notaio S. D'Alesio)

Descrizione: Abitazione al p. terra unifamiliare con sup. residenziale 58,35mq (coeff. 100%), vano tecnico 5,20mq (coeff. 25 %), veranda 28,95mq (coeff. 30%), cortile 48,75 (coeff. 1%) e terreno agricolo di 5725 mq (coeff. 0,5%)

Indirizzo: C.da Donnagnora

Superfici principali e secondarie: 94



Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.170,21 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/03/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari (atto del 21/03/2023, Rep. 3192, Notaio C. Giordano)

Descrizione: Abitazione al p. terra unifamiliare con sup. residenziale 126,80 mq (coeff. 100%), ripostiglio 19,25mq (coeff. 25 %), veranda 41,00mq (coeff. 35%), piscina 40,00 mq (coeff. 25%) e terreno agricolo di 2.359 mq (coeff. 0,5%)

Indirizzo: contrada Cantrapa

Superfici principali e secondarie: 163

Superfici accessorie:

Prezzo: 375.000,00 pari a 2.300,61 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima monoparametrica

Sulla base della bibliografia di settore, dei sopralluoghi eseguiti, nonché dell'esame del segmento di mercato di riferimento per gli immobili della zona, dei dati puntuali di compravendite immobiliari e delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di valutazione si è proceduto alla presente valutazione immobiliare attraverso l'applicazione del metodo della STIMA MONOPARAMETRICA, conforme agli standard di valutazione. Il procedimento di stima monoparametrico è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico/economico a parità delle restanti condizioni e caratteristiche a contorno, come termine di paragone. La relazione che si viene a creare è di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato e dei comparabili

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una media disponibilità di immobili simili posti in vendita. L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia un'attività di media intensità delle compravendite per immobili simili, considerando anche il tipo di zona che è prevalentemente di tipo agricola e a conduzione del fondo.

Sono stati esclusi dall'analisi quelle transazioni riguardanti i centri abitati (dove l'intensità e il numero delle compravendite è maggiore), caratterizzate da unità immobiliari in condominio, su più piani, prive di pertinenze esterne (cortili all'aperto e terreni agricoli) e inserite in un contesto urbanistico differente (non fosse altro per la presenza dei servizi primari, secondari e delle attività commerciali). Il target di immobile preso in considerazione e oggetto di indagine è quello caratterizzato da una posizione decentrata rispetto al centro cittadino, quindi privo di servizi di quartiere, composto da un unico piano terra, del tipo unifamiliare (villetta isolata) con relative pertinenze esterne e aree ad uso esclusivo come cortili e terreni agricoli / giardini. Pertanto, in base alle caratteristiche del Subject si sono individuate come caratteristiche principali la posizione decentrata rispetto al centro cittadino, la presenza di pertinenze esterne ad uso esclusivo, la distribuzione su unico piano, lastrico solare di proprietà. Per il segmento di mercato immobiliare così individuato, sono stati reperiti n.3 transazioni (Comparabili) di immobili simili per tipologia e destinazione d'uso, con indagine condotta nell'ultimo biennio. L'area di indagine è stata allargata alle aree rurali di Ostuni, nelle contrade prossime a quella oggetto di indagine.

I Comparabili sono stati così analizzati, verificati, e valutati per la stima in oggetto. Considerando la tipologia di immobile e il grado di manutenzione e conservazione, il Comparabile il cui valore medio di acquisto è stato stimato in €/mq 2.300,61 è stato scartato. Infatti, il comparabile scartato, è riferito a un immobile di recente ristrutturazione con un livello di rifinitura elevato, una dotazione impiantistica



elevata e quindi un livello superiore al normale.

I restanti due comparabili sono stati ritenuti congrui per la stima in oggetto.

Rilevazione dei dati immobiliari e scelta delle caratteristiche da considerare

La rilevazione dei dati immobiliari reali si è svolta su gli atti ufficiali di compravendita (Comparabili) appartenenti al segmento di mercato. La misura delle caratteristiche quantitative è stata eseguita secondo misure tecniche appartenenti alla scala cardinale (si basa sui numeri reali e continui). Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale: La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile, con indice mercantile posto al 100%. Unità di misura: m²;

- Superficie cantine/deposito: La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile posto pari al 25%. Unità di misura: m²;

- Superficie locali tecnici: La superficie locali tecnici è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile, posto pari al 25%. Unità di misura: m²;

- Superficie loggia/veranda: La superficie loggia è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile, posto pari al 30%. Unità di misura: m²;

- Superficie esterna esclusiva: La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare, utilizzata prevalentemente per il passaggio pedonale e carrabile, del tipo pavimentato o in brecciolino, con indice mercantile posto pari al 0,5%. Unità di misura: m²;

Valutazione

Dall'analisi del segmento di mercato è emerso che il prezzo medio di acquisto, per un edificio a destinazione d'uso abitazione, posto al piano terra in un contesto rurale e isolato e con caratteristiche conformi ed equivalenti al Subject in esame, è variabile da un minimo di €/mq 1.134,75 ad un massimo di €/mq 1.170,21. Pertanto, identificato l'intervallo dei valori caratteristico del segmento di mercato, si assume come valore di stima unitario il valore medio di **€/mq 1.150,00** (valore medio arrotondato), media aritmetica dei valori ricavati da comparabili reali e verificabili, analizzando il prezzo di compravendita singolo e le superfici reali, convertite successivamente in superfici commerciali (attraverso gli indici mercantili).

Precisazioni

Considerando la situazione di condono in corso di definizione (il cui esito è demandato alla sola Pubblica Amministrazione), ovvero ripristino dello stato dei luoghi alla sola porzione di immobile che, a giudizio del sottoscritto perito stimatore, risulta essere l'unica ad avere una datazione prossima al 1967 (epoca in cui non era necessario acquisire il titolo di abilitazione urbanistico - *vedi Tavola grafica allegata alla presente perizia 01.3*), il valore di "valore di vendita giudiziaria" è paragonabile al "valore d'uso del bene", atteso che per detto bene non si è a conoscenza dell'emissione di un eventuale ordine di demolizione emesso dalla pubblica amministrazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	105,86	x	1.150,00	=	121.733,25
Valore superficie accessori:	38,26	x	1.150,00	=	43.993,25
					165.726,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 165.726,50**



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

€ 165.726,50

BENI IN OSTUNI C.DA MOLILLO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a OSTUNI C.da Molillo snc, della superficie commerciale di **7.792,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo di pertinenza di edificio residenziale

Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 1095 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto, superficie 4883, reddito agrario 15,13 € reddito dominicale 12,61 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 21/06/2006 Pratica n. BR0062658 in atti dal 21/06/2006 (n. 62658.1/2006)

Coerenze: per un lato con Fg. 146 P.IIIa 1360, per un lato con Fg. 146 P.IIIa 1221-1222-595, per un lato con Fg. 146 P.IIIa 471

Nudo proprietario deceduto in data 26.10.2015 e usufruttario deceduto in data 23.07.2019

- foglio 146 particella 1095 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo, superficie 2909, reddito agrario 6,76 € reddito dominicale 7,51 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 21/06/2006 Pratica n. BR0062658 in atti dal 21/06/2006 (n. 62658.1/2006)

Coerenze: per un lato con Fg. 146 P.IIIa 1360, per un lato con Fg. 146 P.IIIa 1221-1222-595, per un lato con Fg. 146 P.IIIa 471

Nudo proprietario deceduto in data 26.10.2015 e usufruttario deceduto in data 23.07.2019

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia non pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: terreno incolto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivo e alberi da frutto (pochi esemplari) ,Il terreno



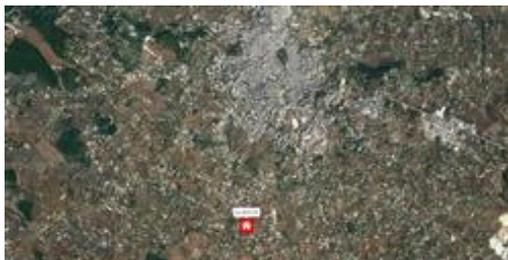
Inquadramento

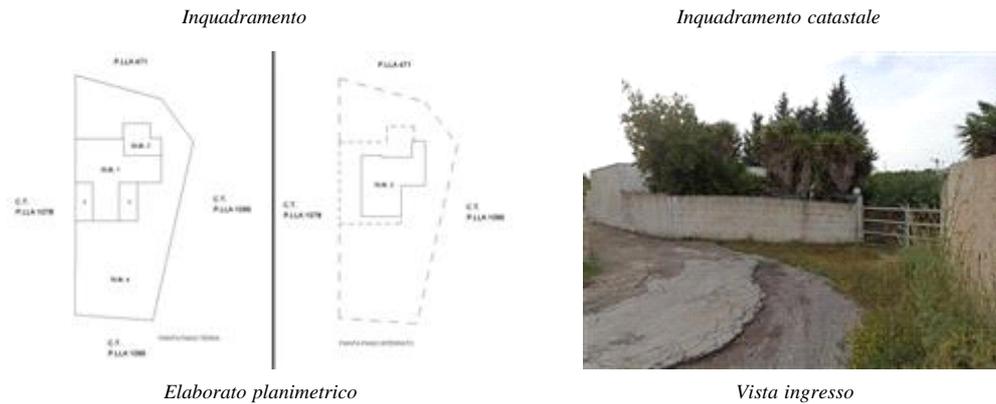


Inquadramento su catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



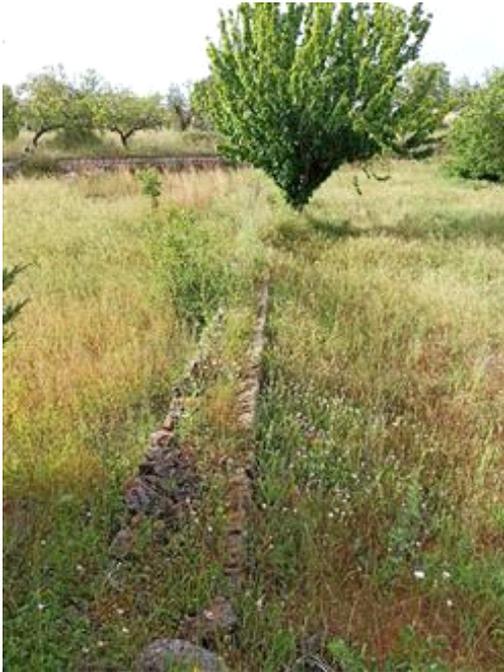


Elaborato planimetrico

Vista ingresso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno di pertinenza dell'abitazione è molto esteso e si sviluppa principalmente in direzione Nord/Est rispetto all'abitazione. È sostanzialmente posto a una quota inferiore rispetto a quella del fronte strada. Perimetralmente sono presenti recinzioni in pietra, mentre il fondo è sostanzialmente libero da colture se non per la presenza di alcuni esemplari di alberi da frutto e alberi da ulivo. Il fondo confina sui fronti a Est, sud ed Ovest con altre proprietà, mentre sul fronte a Nord con strada interpodereale a servizio di altre abitazioni. L'accesso al fondo avviene per il tramite della posizione di terreno di cui al Fg. 146 P.Ila 350 Sub. 4 (bene comune non censibile).



Vista terreno



Vista terreno





Vista terreno



Vista terreno

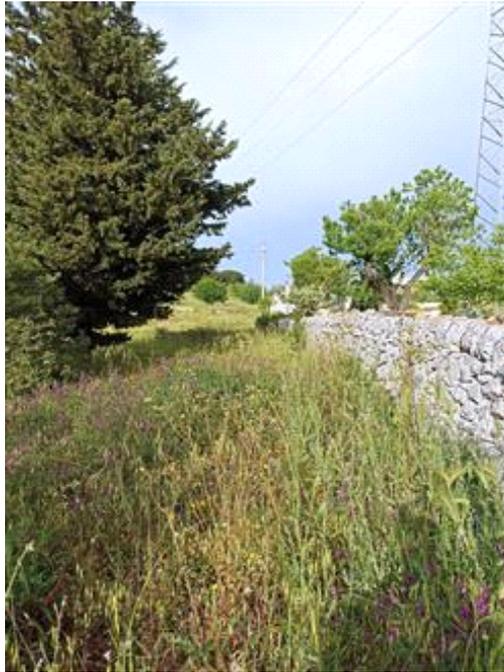


Vista terreno



Vista terreno





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	7.792,00	x	100 %	=	7.792,00
Totale:	7.792,00				7.792,00



Catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/05/2022

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri immobiliari (atto del 05/05/2022, Rep. 19625, Notaio S. Errico)

Descrizione: Prima vendita: Terreno agricolo di 5936 mq

Indirizzo: C.da Foragno

Superfici principali e secondarie: 5936

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.000,00 pari a 1,01 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/05/2022

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri immobiliari (atto del 05/05/2022, Rep. 19625, Notaio S. Errico)

Descrizione: Seconda vendita: Terreno agricolo di 638 mq

Indirizzo: C.da Camastra

Superfici principali e secondarie: 638

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.000,00 pari a 3,13 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/07/2020

Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari (atto del 22/07/2020, Rep. 15314, Notaio S. Capozzi)

Descrizione: Terreno agricolo di 9760 mq

Indirizzo: C.da Calcagni

Superfici principali e secondarie: 9760

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1,54 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo di stima

Sulla base della bibliografia di settore, dei sopralluoghi eseguiti, nonché dell'esame del segmento di mercato di riferimento per gli immobili della zona, dei dati puntuali di compravendite immobiliari e delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di valutazione si è proceduto alla presente valutazione immobiliare attraverso l'applicazione del metodo della STIMA MONOPARAMETRICA, conforme agli standard di valutazione. Il procedimento di stima monoparametrico è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico/economico a parità delle restanti condizioni e caratteristiche a contorno, come termine di paragone. La relazione che si viene a creare è di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione, a parità di altre caratteristiche



immobiliari. Trattandosi di terreno di pertinenza di un manufatto edilizio ad uso residenziale e con una superficie modesta, si ritiene congruo assegnare un valore superiore a quello nel normale terreno agricolo, atteso che la superficie è utilizzata come giardino e ornamento di un edificio residenziale.

Analisi del segmento di mercato e dei comparabili

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una bassa disponibilità di immobili simili posti in vendita, considerando anche la natura del bene immobile di terreno agricolo. Infatti, le transazioni di terreni agricoli sono molto minori rispetto a quelle del tipo residenziale. L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia un'attività di molto bassa delle compravendite per immobili simili, considerando anche il tipo di zona che è prevalentemente di tipo agricolo e a conduzione del fondo.

In base alle caratteristiche del Subject, si sono individuate come caratteristiche principali la posizione decentrata rispetto al centro cittadino in contesto agrario e la destinazione del fondo (come da certificati urbanistici). Per il segmento di mercato immobiliare così individuato, sono stati reperiti n.3 transazioni (Comparabili) di immobili simili per tipologia e destinazione d'uso, con indagine condotta nell'ultimo triennio. L'area di indagine è stata allargata alle aree rurali di Ostuni e alle contrade dell'agglomerato urbano.

I Comparabili sono stati così analizzati, verificati, e valutati congrui per la stima in oggetto.

Rilevazione dei dati immobiliari e scelta delle caratteristiche da considerare

La rilevazione dei dati immobiliari reali si è svolta su gli atti ufficiali di compravendita (Comparabili) appartenenti al segmento di mercato. La misura delle caratteristiche quantitative è stata eseguita secondo misure tecniche appartenenti alla scala cardinale (si basa sui numeri reali e continui). Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale del fondo agricolo, come attestata dal Catasto terreni.

Valutazione

Dall'analisi del segmento di mercato è emerso che il prezzo medio di acquisto, per terreno agricolo posto in un contesto rurale, con caratteristiche conformi a quelle del Subject in esame, è variabile da un minimo di €/mq 1,01 ad un massimo di €/mq 3,13. Pertanto, identificato l'intervallo dei valori caratteristico del segmento di mercato, si assume come valore di stima unitario il valore medio di **€/mq 1,90** (vslore arrotondato), media aritmetica dei valori ricavati da comparabili reali e verificabili, analizzando il prezzo di compravendita singolo e le superfici di estensione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	7.792,00	x	1,90	=	14.804,80
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 14.804,80
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 14.804,80
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Ostuni, agenzie: Ostuni, osservatori del mercato immobiliare Ostuni

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	105,86	38,26	165.726,50	165.726,50
B	terreno agricolo	7.792,00	0,00	14.804,80	14.804,80
				180.531,30 €	180.531,30 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 12.981,54**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 167.549,76**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 25.132,46**

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: **€ 142.417,30**

data 06/07/2023

il tecnico incaricato
Ing. Giuseppe MILETI



TRIBUNALE DI BRINDISI – PROC. ESS. IMM. N. 41/2022 R.G.

**ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
ALLA PERIZIA ESTIMATIVA**

Si riporta di seguito l'elenco della documentazione allegata alla presente perizia.

Gli allegati **sono parte integrante e complementare della perizia descrittiva e riepilogativa**, ai quali si rimanda per una completa comprensione delle tematiche affrontate.

Operazioni peritali

- Allegato_1 - Fissazioni operazioni peritali per 07.10.2022 ore 15.30
- Allegato_2 - Verbale di sopralluogo del 07.10.2022
- Allegato_3 - Comunicazione operazioni peritali del 15.05.2023
- Allegato_4 - Verbale di sopralluogo del 15.05.2023

Documentazione catastale

- Allegato_5 - Estratto mappa Foglio 146 Particella 350 e 1095
- Allegato_6 - Elaborato Planimetrico Fg. 146 P.IIa 350
- Allegato_7 - Visura attuale Foglio 146 Particella 350 Subalterno 1
- Allegato_8 - Visura storica Foglio 146 Particella 350 Subalterno 1
- Allegato_9 - Planimetria Foglio 146 Particella 350 Subalterno 1
- Allegato_10 - Visura attuale Foglio 146 Particella 350 Subalterno 2
- Allegato_11 - Visura storica Foglio 146 Particella 350 Subalterno 2
- Allegato_12 - Planimetria Foglio 146 Particella 350 Subalterno 2
- Allegato_13 - Visura attuale Foglio 146 Particella 350 Subalterno 3
- Allegato_14 - Visura storica Foglio 146 Particella 350 Subalterno 3
- Allegato_15 - Planimetria Foglio 146 Particella 350 Subalterno 3
- Allegato_16 - Visura attuale Foglio 146 Particella 350 Subalterno 4
- Allegato_17 - Visura storica Foglio 146 Particella 350 Subalterno 4
- Allegato_18 - Visura attuale Foglio 146 Particella 1095
- Allegato_19 - Visura storica Foglio 146 Particella 1095
- Allegato_20 - Visura storica Foglio 146 Particella 247_terreni soppressa
- Allegato_21 - Visura storica Foglio 146 Particella 350_terreni soppressa

Certificati



Allegato_22 - Certificato di morte nudo proprietario

Allegato_23 - Certificato di morte usufruttario

Allegato_24 - Certificato per estratto di matrimonio

Ispezioni ipotecarie

Allegato_25 - Visura ipotecaria Fg 146 P.IIa 350 Sub. 1-2-3-4

Allegato_26 - Visura ipotecaria Fg 146 P.IIa 1095

Allegato_27 - Visura ipotecaria Fg 146 P.IIa 247

Allegato_28 - Visura ipotecaria Fg 146 P.IIa 350

Allegato_29 - Nota di trascrizione - Decreto seq. conservativo del 29.05.1996

Allegato_30 - Nota di trascrizione - Ipoteca volontaria del 17.02.2010

Allegato_31 - Nota di trascrizione - Costituzione di fondo patrimoniale del 05.12.2011

Allegato_32 - Nota di trascrizione - Ipoteca del 22.08.2016

Allegato_33 - Nota di trascrizione - Pignoramento del 21.03.2022

Atto di proprietà

Allegato_34 - Atto di donazione del 28.08.1989 rep. 3401

Urbanistica

Allegato_35 - Istanza accesso agli atti 07.11.2022 Prot. 74100

Allegato_36 - Richiesta Ufficio condono del 06.11.2022

Allegato_37 - Certificato di destinazione urbanistica

Allegato_38 - Documentazione condono Edilizio Pratica 1468-04_in sospenso

Documentazione fotografica

Allegato_39 - Documentazione fotografica

Planimetrie

Allegato_40 - Inquadramento e planimetria

