



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

106/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FIDITALIA SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Avv. LIACI PAOLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2018

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

FELICE IAIA

CF: IAIFLC50M08B809K

con studio in CAROVIGNO (BR) VIA DOTT. VITO INN. CAVALLO, 5

telefono: 0831996259

fax: 0831996259

email: felice.iaia@virgilio.it

PEC: felice.iaia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Scuderia per cavalli** a SAN PIETRO VERNOTICO Contrada Cappetta snc, della superficie commerciale di **561,22** mq per la quota di:

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

Trattasi di scuderia adibita a stalle per cavalli e a deposito, ubicata nel Comune di San Pietro Vernotico, con ingresso da una strada interna che si immette sulla Strada Provinciale per Brindisi.

Allo stato attuale, fa parte di un ranch, giusta denominazione "Ranch Iacobazzi", comunicante sul lato ovest con la p.lla 317 (lotto 1 - villino) e sul lato nord con i terreni riportati alle p.lle 318 e 72 (lotto 2 e 3 - terreni agricoli), intestati alla medesima ditta ed utilizzati per il pascolo dei cavalli.

I corpi di fabbrica facenti parte dell'intero lotto, si compongono di un'area pari a circa 390 mq, dislocata sul lato ovest del lotto e destinata a stalle per cavalli e ambienti vari, nonché di un'area pari a circa 150 mq, dislocata sul lato est e destinata a deposito. La restante superficie destinata ad aree scoperte, invece, corrisponde a circa 960 mq.

L'ingresso al lotto in questione avviene mediante portone in metallo avente luce pari a circa 2,50 mt, mentre l'intera recinzione esterna che delimita la proprietà è costituita da muro in conci di tufo, alto circa 2,50 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 319 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 485 mq, rendita 851,64 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAPPETTA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 20/06/2014 protocollo n. BR0070857 in atti dal 20/06/2014 Variazione di toponomastica (n. 26909.1/2014)
Coerenze: Confina a nord e a ovest con le p.lle 318 e 317 intestate alla medesima ditta; a est con la p.lla 304 intestata ad altra ditta e a sud con la c.da Cappetta, da cui vi è l'accesso.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 561,22 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 224.488,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 190.000,00 |
| Data della valutazione: | 29/10/2018 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Detta scuderia risulta occupata da circa 10 cavalli di varia razza ed età; quest'ultimi tutti denunciati agli Uffici di competenza.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/08/2015 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 1075 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 61.000,00.

Importo capitale: € 30.455,37.

Registro generale n. 10949; Registro particolare n. 1267 Presentazione n. 9 del 28/06/2016

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/03/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brindisi ai nn. 1002 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare .

Registro generale n. 7267 Registro particolare n. 5661 Presentazione n. 7 del 09/05/2018

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/1989),

con atto stipulato il 06/09/1989 a firma di Notaio Colucci Luigi ai nn. 4674 di repertorio, in forza di atto di compravendita.

Registro generale n. 12934 Registro particolare n. 11243 Data presentazione: 26/09/1989

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/1989), con atto stipulato il 06/09/1989 a firma di Notaio Colucci Luigi ai nn. 4674 di repertorio, in forza di atto di compravendita.

Registro generale n. 12934 Registro particolare n. 11243 Data presentazione: 26/09/1989

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (fino al 06/09/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (fino al 06/09/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 20/10/1978)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (fino al 06/09/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (fino al 06/09/1989)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera di Giunta Regionale n. 80 del 31/01/2008 pubblicata sul BURP n. 32 del 27/02/2008, l'immobile ricade in zona In parte in Zona E1 - Agricola Produttiva normale - Art. 68 delle N.T.A. e parte in Fasce ed Aree di rispetto alla Rete Viaria - Art. 93 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO CONTRADA CAPPETTA SNC

SCUDERIA PER CAVALLI

DI CUI AL PUNTO A

Scuderia per cavalli a SAN PIETRO VERNOTICO Contrada Cappetta snc, della superficie

commerciale di **561,22** mq per la quota di:

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

Trattasi di scuderia adibita a stalle per cavalli e a deposito, ubicata nel Comune di San Pietro Vernotico, con ingresso da una strada interna che si immette sulla Strada Provinciale per Brindisi.

Allo stato attuale, fa parte di un ranch, giusta denominazione "Ranch Iacobazzi", comunicante sul lato ovest con la p.lla 317 (lotto 1 - villino) e sul lato nord con i terreni riportati alle p.lle 318 e 72 (lotto 2 e 3 - terreni agricoli), intestati alla medesima ditta ed utilizzati per il pascolo dei cavalli.

I corpi di fabbrica facenti parte dell'intero lotto, si compongono di un'area pari a circa 390 mq, dislocata sul lato ovest del lotto e destinata a stalle per cavalli e ambienti vari, nonché di un'area pari a circa 150 mq, dislocata sul lato est e destinata a deposito. La restante superficie destinata ad aree scoperte, invece, corrisponde a circa 960 mq.

L'ingresso al lotto in questione avviene mediante portone in metallo avente luce pari a circa 2,50 mt, mentre l'intera recinzione esterna che delimita la proprietà è costituita da muro in conci di tufo, alto circa 2,50 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 319 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 485 mq, rendita 851,64 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAPPETTA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 20/06/2014 protocollo n. BR0070857 in atti dal 20/06/2014 Variazione di toponomastica (n. 26909.1/2014)
Coerenze: Confina a nord e a ovest con le p.lle 318 e 317 intestate alla medesima ditta; a est con la p.lla 304 intestata ad altra ditta e a sud con la c.da Cappetta, da cui vi è l'accesso.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2014.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| livello di piano: | nella media | |
| esposizione: | nella media | |
| luminosità: | nella media | |
| panoramicità: | nella media | |
| impianti tecnici: | mediocre | |
| stato di manutenzione generale: | al di sotto della media | |
| servizi: | nella media | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto in questione si compone, internamente, di un primo deposito avente superficie lorda pari a circa 150 mq, ovvero una superficie netta pari a circa 136 mq; questo possiede altezza interna pari a 4,50 e si accede mediante portone scorrevole in metallo, avente luce pari a circa 3,50 mt. Il medesimo è caratterizzato solo da impianto elettrico sopratraccia, mediante l'utilizzo di canaline in plastica.

La restante parte coperta del lotto in questione, si compone di 21 stalle per cavalli, di cui 7 stalle dislocate sul lato nord e 14 sul lato sud; ogni stalla possiede superficie utile pari a 10 mq, con accesso mediante porte a un battente alte circa un metro e finestre soprastanti.

Sul lato ovest dell'immobile sono presenti, ancora, un vano adibito a doccia per cavalli, di circa 12 mq, un bagno di circa 8 mq, un deposito e un ufficio aventi superficie rispettiva di 15 e 12 mq, nonché un locale ricreativo, avente superficie utile pari a circa 62 mq. Quest'ultimo vano risulta comunicante con la p.lla 317 (intestato alla medesima ditta) mediante apertura.





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 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---|--------|---|---------------|
| Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune. | 542,00 | x | 100 % | = | 542,00 |
| Aree scoperte >superficie coperta | 961,00 | x | 2 % | = | 19,22 |
| Totale: | 1.503,00 | | | | 561,22 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Tecnici di settore (geometri, ingegneri) (03/10/2018)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 500,00

Note: Indagine per "depositi e laboratori" - prezzi analoghi a "scuderia"

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 561,22 | x | 400,00 | = | 224.488,00 |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 224.488,00 |
|----------------------------------------------------------|----------------------|

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 224.488,00 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del lotto che ci occupa, sono state effettuate svariate ricerche volte a ricercare comparativi nell'intero Comune di San Pietro Vernotico; tuttavia, date le particolari caratteristiche del lotto in questione, non è stato trovato alcun comparativo.

Si è proceduti, altresì, ad effettuare una ricerca telematica presso la banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate) della provincia di Brindisi; ebbene, neppure tale ricerca ha prodotto alcun risultato, riscontrando, quindi, che non esiste un mercato nel Comune di riferimento relativo alla categoria cui appartiene il lotto in questione.

Effettuate ricerche anche presso gli Uffici Comunali e sentito il parere di alcuni tecnici del settore (geometri, ingegneri), si è appreso che è possibile equiparare il valore di mercato dell'immobile trattato con quello di depositi e laboratori, il quale oscilla da 300,00 a 500,00 €/mq.

Pertanto, alle stregua di tali indagini e ricerche di mercato, si ritiene congruo adottare il procedimento di stima analitico monoparametrico. Considerati la considerevole dimensione del lotto che ci occupa, gli accessori, l'ubicazione, il target di riferimento, il sistema strutturale e le rifiniture, si adotta il valore di mercato medio pari a 400,00 €/mq, da applicare sulla superficie commerciale pari a 000 mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di San Pietro vernotico, agenzie: San Pietro Vernotico, osservatori del mercato immobiliare San Pietro Vernotico, ed inoltre: Tecnici comunali e di settore della zona (geometri, ingegneri)

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 | Scuderia per cavalli | 561,22 | 0,00 | 224.488,00 | 224.488,00 |
| | | | | 224.488,00 € | 224.488,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto in questione non risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 224.488,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 33.673,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 299,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 515,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 190.000,00**