



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
IFIS NPL INVESTING S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Mazzone

CF: MZZGPP51E31B180W
con studio in BRINDISI (BR) CORTE BELVEDERE 1
telefono: 0831523419
fax: 0831523419
email: ingmaz@libero.it
PEC: giuseppe.mazzone@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2023

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

A villa singola a BRINDISI Via delle Mandorle 19, frazione Tutturano, della superficie commerciale di 165,00 mq per la quota di:

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

Abitazione al piano terra del tutto indipendente composta da ampio soggiorno pranzo, n.3 vani letto, bagno ripostiglio ed ampia cucina con veranda antistante e boxauto adiacente il tutto per una superficie coperta commerciale di mq.165 per l'abitazione e mq.22 per il boxauto con altezza utile interna pari a mt.3.00. Costituisce pertinenza in uso esclusivo a detta abitazione il terreno circostante di mq. 1.000 in parte condotto a giardino ed in parte pavimentato per costituire il vialetto di ingresso ed il marciapiede circostante all'abitazione. Si accede alla villa tramite cancello carrabile telecomandato. Il soprassuolo delle zone a giardino è costituito prevalentemente da alberi di agrumi. L'abitazione è stata realizzata con strutture portanti verticali costituite da murature in blocchi di cemento, spiccate da fondazione superficiale del tipo a trave rovescia. I solai sono stati impostati in modo da ottenere l'altezza utile interna di mt.3.00 e sono piani, del tipo misto in latero cemento. La villa è stata realizzata in completa assenza di autorizzazioni e quindi condonata ai sensi della L.47/85 con domanda inoltrata dal sig. ██████████ Prot.228. E' stata pagata la sola oblazione in quanto il Comune di Brindisi non ha ad oggi potuto ancora quantificare i costi di costruzione ed urbanizzazione in quanto la zona e' sottoposta al vincolo del PAI (Piano Assetto Idrogeologico) per cui potrebbe anche accadere che le domande di condono vengano rigettate. La pratica di condono allo stato è ferma alla richiesta prot. n.0051469 del 28/05/2019 con la quale l'ufficio Tecnico richiedeva al sig. ██████████ tutta una serie di documentazione senza ricevere riscontro. Fatta salva la decisione della Regione Puglia in merito al buon esito per i condoni una volta definito il PAI, restano comunque da versare per la chiusura del condono, il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione che in questa sede, in via approssimativa, sono stati assunti in complessivi € 20.000.00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 166 particella 582 sub. 1-2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe u, consistenza 7 vani, rendita 795,34 Euro, indirizzo catastale: C.da Torre Rossa , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: a nord con proprietà ██████████ ad est con proprietà ██████████ a sud con proprietà ██████████ ad ovest con Via delle Mandorle.
- foglio 166 particella 582 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: C.da Torre Rossa , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con proprietà ██████████ ad est con proprietà ██████████ a sud con proprietà ██████████ ad ovest con Via delle Mandorle.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 166 particella 582 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 5.113,00 Euro, indirizzo catastale: via delle mandorle 19, piano:

terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.225,00
Data della valutazione:	25/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** , proprietari e debitori

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal 3/04/2023 al 28/08/2023 è risultata nota di trascrizione n.10793/8803 del 06/06/2023 consistente nel verbale di conciliazione traslativo a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] in cui si chiede la trascrizione del verbale di conciliazione traslativo con cui il sig. [REDACTED] cede e trasferisce a titolo gratuito ai genitori [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile in catasto al fgl.176, p.lla 956 sub.1, a titolo di risarcimento in virtù dell'inadempienza in ordine agli obblighi assunti nei confronti dei genitori, con atto di permuta atipica - contratto di mantenimento con agevolazioni fiscali del 1/06/2012 rogato per Notar Errico Michele da Brindisi. Con questo stesso verbale i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] concedono al figlio [REDACTED] il diritto di uso del piazzale indicato in nota per il parcheggio diurno e notturno dei mezzi necessari all'esercizio della propria attività lavorativa di autotrasportatore.

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 78763,33.

Importo capitale: 52508,89

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 113072,27.

Importo capitale: 50000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 03/04/2023 a Brindisi ai nn. 6329/5178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

domanda giudiziale, trascritto il 14/09/2015 a Brindisi ai nn. 11968/9317

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:

La villa è attualmente di proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale ed è a loro pervenuta dal figlio sig. [REDACTED] in virtù di atto di donazione accettata per notar Di Gregorio Francesco del 29/01/2021 Rep.66955/28907 trascritto in Brindisi in data 05/02/2021 ai nn.1995/1494, il quadro D riporta la seguente dicitura "L'IMMOBILE IN OGGETTO E' GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE VITA NATURAL DURANTE IN FAVORE DI [REDACTED] E [REDACTED]". A [REDACTED] era pervenuta per cessione da [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 01/06/2012 per notar Michele Errico rep. 95106/38422, trascritto in Brindisi il 28/06/2012 ai nn.10778/8727, il quadro D riporta la seguente dicitura " I CONIUGI [REDACTED] e [REDACTED] CONIUGI E GARANZIE DI LEGGE, HANNO CEDUTO E [REDACTED] HA ACCETTATO, LA PIENA PROPRIETA' GRAVATA DAL DIRITTO DI ABITAZIONE A FAVORE DEI CONIUGI [REDACTED] E [REDACTED]". A margine dell'atto per Notar Michele Errico del 01/06/2012 si rileva annotamento di INEFFICACIA TOTALE trascritto in Brindisi il 27/12/2019 ai nn.23657/2135, il quadro D riporta la seguente dicitura "IL TRIBUNALE DI FIRENZE ACCOGLIE LA DOMANDA DELL'ATTRICE E PER L'EFFETTO, DICHIARA, EX ART.2901 CC., INEFFICACIA NEI CONFRONTI DI BANCA IFIS SPA NEI LIMITI DELLA SOLA QUOTA DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] L'ATTO DI PERMUTA ATIPICO CONCLUSO IN DATA 01/06/2012 PER NOTAIO MICHELE ERRICO DI CUI INNANZI. Infine, il terreno su cui insiste la villa è pervenuto ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per acquisto da [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di atto per Notar Resta del 4/09/1978 Rep.9343, trascritto in data 03/10/1978 ai nn.11778/10927.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 cad., in forza di atto di donazione (dal 29/01/2021), con atto stipulato il 29/01/2021 a firma di Notaio Di Gregorio Francesco ai nn. 66955/28907 di repertorio, trascritto il 05/C2/2021 a Brindisi ai nn. 1995/1494.
Il titolo è riferito solamente a Lotto 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio ai sensi della L.47/85 N. 228, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di una villa totalmente realizzata in assenza di autorizzazioni comunali in C.da Torre Rossa - Tuturano -, presentata il 13/11/1985 con il n. 0084384603 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a abitazione con box auto in Via delle Mandorle n.19 - Tuturano frazione del Comune di Brindisi -

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n.7008 del 5/7/1985 n.5558 del 7/6/1988 e n.10929 del 28/12/1988, l'immobile ricade in zona Agricola "E" ricadente nel P.A.I. (Pianc Assetto Idrogeologico).. Norme tecniche di attuazione ed indici: minimo lotto edificabile mq.20.000 , indice di fabbricabilità 0,03 + 0.02. Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24/05/2001 è a tutt'oggi ancora allo studio da parte della Regione Puglia e pertanto i Comuni non possono decidere in merito alla validità dei condoni presentati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di una tettoia avente superficie di circa mq.25,00 lungo il prospetto anteriore, che non è stata riportata nella domanda di condono e va quindi rimossa. (normativa di riferimento: L.47/85 condono edilizio)

Le difformità sono regolabilizzabili mediante: rimozione della tettoia

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione tettoia: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a rimozione di una tettoia di mq.25,00 circa

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG - L.47/85)

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- COSTO DI COSTRUZIONE ED URBANIZZAZIONE ANCORA DA VERSARE PER UN IMPORTO DI CIRCA € 20.000, IN QUANTO E' STATA PAGATA SOLO L'OBBLIGAZIONE : € 20.000,00

Questa situazione è riferita solamente a condono

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

BENI IN BRINDISI VIA DELLE MANDORLE 19, FRAZIONE TUTURANO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BRINDISI Via delle Mandorle 19, frazione Tuturano, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di:

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

Abitazione al piano terra del tutto indipendente composta da ampio soggiorno pranzo, n.3 vani letto, bagno ripostiglio ed ampia cucina con veranda antistante e boxauto adiacente il tutto per una superficie coperta commerciale di mq.165 per l'abitazione e mq.22 per il boxauto con altezza utile interna pari a mt.3.00. Costituisce pertinenza in uso esclusivo a detta abitazione il terreno circostante di mq. 1.000 in parte condotto a giardino ed in parte pavimentato per costituire il vialetto di ingresso ed il marciapiede circostante all'abitazione. Si accede alla villa tramite cancello carrabile telecomandato. Il soprassuolo delle zone a giardino è costituito prevalentemente da alberi di agrumi. L'abitazione è stata realizzata con strutture portanti verticali costituite da murature in blocchi di cemento, spiccate da fondazione superficiale del tipo a trave rovescia. I solai sono stati impostati in modo da ottenere l'altezza utile interna di mt.3.00 e sono piani, del tipo misto in latero cemento. La villa è stata realizzata in **completa assenza di autorizzazioni** e quindi condonata ai sensi della L.47/85 con domanda inoltrata dal sig. [REDACTED] Prot.228. E' stata pagata la sola obblazione in quanto il Comune di Brindisi non ha ad oggi potuto ancora quantificare i costi di costruzione ed urbanizzazione in quanto la zona e' sottoposta al vincolo del PAI (Piano Assetto Idrogeologico) per cui potrebbe anche accadere che le domande di condono vengano rigettate. La pratica di condono allo stato è ferma alla richiesta prot. n.0051469 del 28/05/2019 con la quale l'ufficio Tecnico richiedeva al sig. [REDACTED] tutta una serie di documentazione senza ricevere riscontro. Fatta salva la decisione della Regione Puglia in merito al buon esito per i condoni una volta definito il PAI, restano comunque da versare per la chiusura del condono, il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione che in questa sede, in via approssimativa, sono stati assunti in complessivi € 20.000.00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 166 particella 582 sub. 1-2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe u, consistenza 7 vani, rendita 795,34 Euro, indirizzo catastale: C.da Torre Rossa , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: a nord con proprietà [REDACTED] [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED] [REDACTED] ad ovest con Via delle Mandorle.
- foglio 166 particella 582 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: C.da Torre Rossa , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord con proprietà [REDACTED] [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED] [REDACTED], ad ovest con Via delle Mandorle.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi e Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

spazi verde



COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 Km

autobus distante 1 km



QUALITA E RATING INTERNO IMMOBILE

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola scorrevole realizzato in ferro con apertura automatica ☆☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio ☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato ☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in pavimento in lastre di Curzi con coibentazione in argilla espansa ☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls vibrato , il rivestimento è realizzato in intonaco e pittura al plastico ☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti ☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica ☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio ☆☆☆☆☆

scale: esterna a servizio del terrazzo praticabile con rivestimento in marmo ☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

gas: bombolone nel giardino con alimentazione a GPL ☆☆☆☆☆

Delle Strutture

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato ☆☆☆☆☆

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele ☆☆☆☆☆

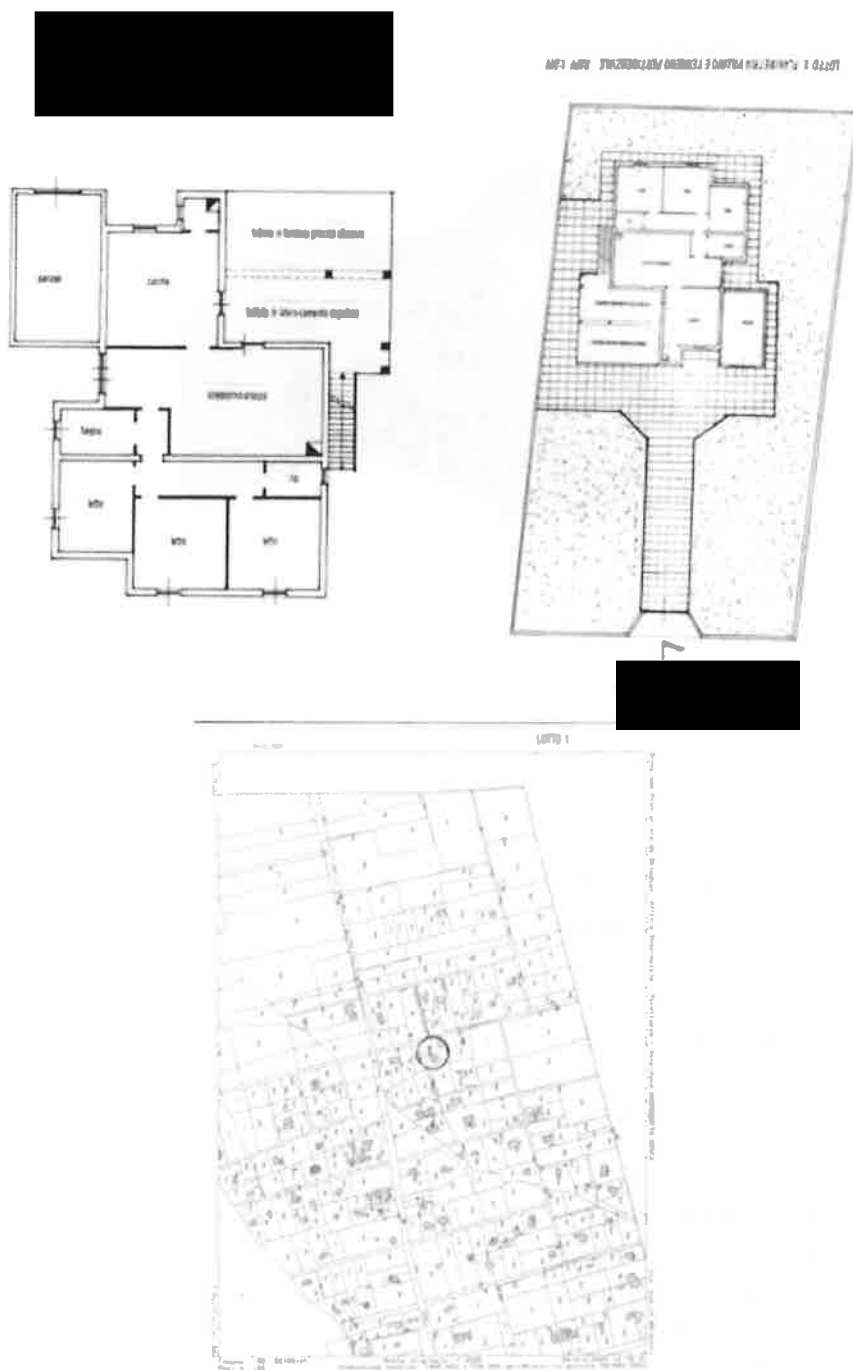
strutture verticali: costruite in blocchi di cls vibrato ☆☆☆☆☆

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
villa	165,00	x	100 %	=	165,00
Totale:	165,00				165,00



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 166 particel:a 582 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 5.113,00 Euro, indirizzo catastale: via delle mandorle 19, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
boxauto	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 03/05/2023
 Fonte di informazione: studio notarile
 Descrizione: boxauto mq.25
 Indirizzo: C.da Torre Rossa
 Superfici principali e secondarie: 25
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 16.000,00 pari a 640,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 06/07/2023
 Fonte di informazione: studio notarile
 Descrizione: villino in Tuturano di mq.180 circa
 Indirizzo: Via Brindisi
 Superfici principali e secondarie: 180
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 130.000,00 pari a 722,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE

Per gli immobili è sempre possibile la stima “ sintetica” o “diretta” fondata sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili analoghi a quello oggetto di stima, nello stesso mercato. L’esistenza di un mercato attivo in cui è possibile rinvenire numerosi dati storici, i prezzi di mercato, consente la

formazione di una distribuzione di frequenza dei prezzi, ossia di una serie ordinata dei dati ciascuno affetto da una determinata frequenza. In generale, quando ciò si verifica, nella pratica la distribuzione, pur difforme dalla curva normale, è affetta da limitata asimmetria e ciò se i dati sono stati assunti in maniera critica. Nel caso del villino di Via delle Mandorle n.19 in Tutturano frazione del Comune di Brindisi, esiste un mercato relativamente attivo, caratterizzato da un modesto numero di vendite da parte di acquirenti che guardano alla zona per la sua vocazione prettamente agricola. Con il criterio innanzi riportato si è effettuata un' accurata indagine di mercato campionando tutta una serie di dati certi rivenienti da esperienze di compravendite di immobili in tutto analoghi. Si è in tal modo formata la scala dei prezzi e si è inserito il villino in corrispondenza al gradino che presentava maggiori analogie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:	135.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 135.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 135.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I QUESITI FORMULATI MI RICHIEDONO DI INDIVIDUARE IL VALORE DI MERCATO DELLA VILLA DI C.DA TORRE ROSSA ALL'ATTUALITÀ. LE RICERCHE SONO STATE PERTANTO INDIRIZZATE AD ACQUISIRE TUTTA UNA SERIE DI DATI CERTI RIFERITI AD OPERAZIONI DI COMPRVENDITE DI IMMOBILI IN TUTTO ANALOGHI A QUELLI OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA E CIÒ CON L'AUSILIO DELLE AGENZIE IMMOBILIARI CHE OPERANO IN BRINDISI NONCHÉ AVVALENDOMI DEI DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE E DELLA ESPERIENZA PERSONALE DI OLTRE 25 ANNI DI STIME IMMOBILIARI ESEGUITE NEL SETTORE BANCARIO DEI MUTUI IPOTECARI. I SONDAGGI HANNO ACCLARATO CHE NELLA ZONA IN CUI RICADE LA VILLA, ESISTE UNA MODESTA PLATEA DI POTENZIALI ACQUIRENTI E PERTANTO, EFFETTUATA UN'ACCURATA INDAGINE DI MERCATO, HO CAMPIONATO TUTTA LA SERIE DI PREZZI EFFETTIVAMENTE PAGATI PER IMMOBILI SIMILARI ED HO IN TAL MODO FORMATO LA SCALA DEI PREZZI, INSERENDO LA VILLA OGGETTO DI STIMA, IN CORRISPONDENZA AL GRADINO CHE PRESENTAVA MAGGIORI ANALOGIE. LA RICERCA SI È DUNQUE ARTICOLATA NELLE SEGUENTI FASI: REPERIMENTO DI NUMEROSI PREZZI DI VENDITA DI IMMOBILI NELLA STESSA ZONA E FORMAZIONE DELLA SCALA DEI PREZZI;ELIMINAZIONE DALLA SCALA DI

TUTTI QUEI VALORI RIVENIENTI DA SITUAZIONI DI ECCEZIONALITÀ E/O NON ORDINARIE; INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DI DETTA SCALA AVENTI CARATTERISTICHE INTRINSECHE IL PIÙ POSSIBILE SIMILI A QUELLO IN OGGETTO E CIÒ IN PERFETTO OSSEQUIO AL CRITERIO ESTIMATIVO DELLA SURROGABILITÀ IN BASE AL QUALE SI ATTRIBUISCE AD UN BENE CONSIDERATO IL PREZZO DI UN ALTRO BENE CAPACE DI ESPLETARE LA SUA STESSA UTILITÀ E PERCIÒ AD ESSO SOSTITUIBILE; REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA FINALE. HO INOLTRE INDIVIDUATO TUTTA UNA SERIE DI CANONI LOCATIVI PAGATI PER IMMOBILI SIMILARI ED ALLO SCOPO SONO RISALITO AL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE ATTUALMENTE PRATICATO SUL MERCATO DEL LUOGO CHE HA POI CONSENTITO L'APPLICAZIONE DEL METODO DI STIMA ANALITICO O PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI. LA VALUTAZIONE FINALE DELLA VILLA È QUINDI SCATURITA PRINCIPALMENTE DA GIUDIZI SINTETICI POI VERIFICATI CON METODI ANALITICI SENZA PERALTRO MAI DISTOGLIERE L'ATTENZIONE DALLA REALTÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA.

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

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	165,00	22,00	135.000,00	135.000,00
				135.000,00 €	135.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'abitazione è divisibile in due unità indipendenti con il terreno pertinenziale annesso in comune, realizzando un secondo bagno e l'adeguamento impiantistico occorrente alle due unità.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 13.500,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 21.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.500,00

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:	€. 15.075,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 2.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.225,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno industriale a BRINDISI VIA DELLE MANDORLE 16, frazione TUTURANO, della superficie commerciale di **3.175,00** mq per la quota di:

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

Area per ricovero automezzi pesanti (camion e tir) con tettoie, depositi e box annessi prevalentemente realizzati con strutture prefabbricate per una superficie complessiva di mq.3.175 cui si accede direttamente da Via delle Mandorle tramite cancello scorrevole della larghezza di oltre 10 ml. che consente l'ingresso anche ai mezzi pesanti. Pavimentazione in asfalto, presenza di impianto idrico-fognario ed elettrico oltre ad una struttura interamente prefabbricata situata a sinistra di chi accede al suolo. Viene attualmente utilizzata dal sig. [REDACTED] per il ricovero e l'assistenza ai camion, auto e tir. Il terreno è ubicato di fronte al lotto 1.

Identificazione catastale:

- foglio 166 particella 956 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 2.977,50 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TORRE ROSSA (TUTURANO) CIV.16, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord con [REDACTED] e [REDACTED] ad est con Via delle Mandorle a sud con [REDACTED] ed a Ovest con proprietà [REDACTED] e [REDACTED], salvo se altri

Presenta una forma rettangolarell terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.175,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.075,00
Data della valutazione:	25/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il verbale di conciliazione traslativo n.8803 del 6/6/2023 non è opponibile alla procedura in quanto è stato trascritto in epoca successiva al pignoramento (trascrizione del 3/4/2023).

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 113072,27.

Importo capitale: 50000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 03/04/2023 a Brindisi ai nn. 6329/5178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

domanda giudiziale , trascritta il 14/09/2015 a Brindisi ai nn. 11968/9317

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 cad., in forza di verbale di conciliazione traslativo (dal 07/06/2023).

Il titolo è riferito solamente a Lotto 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L.724/94 e successive modifiche ed integrazioni N. 1790, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere abusive realizzate in Via Stazione. , presentata il 30/03/1995. Il titolo è riferito solamente a tettoie ed uffici realizzate in assenza di permesso

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con delibera della G.R. n.7008 del 5/7/1985 n.5558 del 7/6/1988 e n.10920 del 28/12/1988, l'immobile ricade in zona agricola "E" vincolata dal PAI (Piano Assetto Idrogeologico). Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di fabbricabilità 0,03+0.02. Minimo lotto edificabile mq.20.000

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di tettoia in lamiera e strutture prefabbricate successive alla domanda di condono prot.1790 (L.724/94). (normativa di riferimento: PRG)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: abbattimento delle strutture abusive realizzate successivamente al condono e mediante completamento pratica di condono Prot.1790 L.724/94

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

Costi di regolarizzazione:

- Abbattimento e trasporto in discarica opere abusive per circa mq.250: €.5.000,00
- regolarizzazione del condono : €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG.

Questa situazione è riferita solamente a LOTTO 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRINDISI VIA DELLE MANDORLE 16, FRAZIONE TUTURANO

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno industriale a BRINDISI VIA DELLE MANDORLE 16, frazione TUTURANO, della superficie commerciale di **3.175,00** mq per la quota di:

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

Area per ricovero automezzi pesanti (camion e tir) con tettoie, depositi e box annessi prevalentemente realizzati con strutture prefabbricate per una superficie complessiva di mq.3.175 cui si accede direttamente da Via delle Mandorle tramite cancello scorrevole della larghezza di oltre 10 ml. che consente l'ingresso anche ai mezzi pesanti. Pavimentazione in asfalto, presenza di impianto idrico-fognario ed elettrico oltre ad una struttura interamente prefabbricata situata a sinistra di chi accede al suolo. Viene attualmente utilizzata dal sig. [REDACTED] per il ricovero e l'assistenza ai camion, auto e tir. Il terreno è ubicato di fronte al lotto 1.

Identificazione catastale:

- foglio 166 particella 956 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 2.977,50 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TORRE ROSSA (TUTURANO) CIV.16, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord con [REDACTED] e [REDACTED], ad est con Via delle Mandorle a sud con [REDACTED] ed a Ovest con proprietà [REDACTED] e [REDACTED], salvo se altri

Presenta una forma rettangolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi e Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 km
autobus distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in acciaio con apertura automatica con telecomando
pavimentazione esterna: realizzata in asfalto



Degli Impianti:

elettrico: esterno, la tensione è di 220 conformità: no
idrico: con tubazioni a vista con alimentazione in pozzo, la rete di distribuzione è realizzata in interna
fognatura: interrata con recapito in privato



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
PIAZZALE	3.175,00	x	100 %	=	3.175,00
Totale:	3.175,00				3.175,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/08/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare tecnocasa

Descrizione: lotto di terreno asfaltato utilizzato a deposito merci

Indirizzo: Via Brindisi Tuturano

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 10,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 19.000,00 pari a 9.50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di immobile del tutto trasformato dalla sua destinazione ufficiale di terreno agricolo con domanda di condono protocollo n.1790 presentata dal sig. [REDACTED] ai sensi della L.724/94, successivamente alla domanda di condono, sono state realizzate costruzioni abusive in ampliamento a quelle già condonate per le quali è stato presentato il progetto di demolizione a tutt'oggi non realizzato. Per tutte queste ragioni il mercato immobiliare offre una ristretta platea di potenziali acquirenti che guardano all'immobile per le sue potenzialità industriali e non agricole in quanto ripristinarne l'originaria destinazione (agricola) richiederebbe certamente costosi interventi edilizi per

le demolizioni a farsi. Stante quanto innanzi si è valutato il terreno immaginandolo utilizzabile esclusivamente quale deposito industriale. La stima è stata pertanto condotta con il metodo sintetico diretto basato sulla comparazione con altre vendite di terreni analoghi utilizzati a deposito all'aperto di automezzi. Anche per il lotto 2 va evidenziata la circostanza che non è dato ad oggi di sapere se la domanda di condono presentata avrà buon esito e tutto ciò per il vincolo PAI che contraddistingue la zona in cui il cespite insiste.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I QUESITI FORMULATI MI RICHIEDONO DI INDIVIDUARE IL VALORE DI MERCATO DELLE INFRASTRUTTURE PRESENTI SUL TERRENO AL CIV.16 DI VIA DELLE MANDORLE ALL'ATTUALITÀ. LE RICERCHE SONO STATE PERTANTO INDIRIZZATE AD ACQUISIRE TUTTA UNA SERIE DI DATI CERTI RIFERITI AD OPERAZIONI DI COMPRAVENDITE DI IMMOBILI IN TUTTO ANALOGHI A QUELLI OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA E CIÒ CON L'AUSILIO DELLE AGENZIE IMMOBILIARI CHE OPERANO IN BRINDISI NONCHÉ AVVALENDOMI DEI DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE E DELLA ESPERIENZA PERSONALE DI OLTRE 25 ANNI DI STIME IMMOBILIARI ESEGUITE NEL SETTORE BANCARIO DEI MUTUI IPOTECARI. I SONDAGGI HANNO ACCLARATO CHE NELLA ZONA IN CUI RICADONO I FABBRICATI INDUSTRIALE, ESISTE UNA MODESTA PLATEA DI POTENZIALI ACQUIRENTI E PERTANTO, EFFETTUATA UN'ACCURATA INDAGINE DI MERCATO, HO CAMPIONATO TUTTA LA SERIE DI PREZZI EFFETTIVAMENTE PAGATI PER IMMOBILI SIMILARI ED HO IN TAL MODO FORMATO LA SCALA DEI PREZZI, INSERENDO LA VILLA OGGETTO DI STIMA, IN CORRISPONDENZA AL GRADINO CHE PRESENTAVA MAGGIORI ANALOGIE. LA RICERCA SI È DUNQUE ARTICOLATA NELLE SEGUENTI FASI: REPERIMENTO DI NUMEROSI PREZZI DI VENDITA DI IMMOBILI NELLA STESSA ZONA E FORMAZIONE DELLA SCALA DEI PREZZI;ELIMINAZIONE DALLA SCALA DI TUTTI QUEI VALORI RIVENIENTI DA SITUAZIONI DI ECCEZIONALITÀ E/O NON

ORDINARIE; INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DI DETTA SCALA AVENTI CARATTERISTICHE INTRINSECHE IL PIÙ POSSIBILE SIMILI A QUELLO IN OGGETTO E CIÒ IN PERFETTO OSSEQUIO AL CRITERIO ESTIMATIVO DELLA SURROGABILITÀ IN BASE AL QUALE SI ATTRIBUISCE AD UN BENE CONSIDERATO IL PREZZO DI UN ALTRO BENE CAPACE DI ESPLETARE LA SUA STESSA UTILITÀ E PERCIÒ AD ESSO SOSTITUIBILE; REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA FINALE. HO INOLTRE INDIVIDUATO TUTTA UNA SERIE DI CANONI LOCATIVI PAGATI PER IMMOBILI SIMILARI ED ALLO SCOPO SONO RISALITO AL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE ATTUALMENTE PRATICATO SUL MERCATO DEL LUOGO CHE HA POI CONSENTITO L'APPLICAZIONE DEL METODO DI STIMA ANALITICO O PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI. LA VALUTAZIONE FINALE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE È QUINDI SCATURITA PRINCIPALMENTE DA GIUDIZI SINTETICI POI VERIFICATI CON METODI ANALITICI SENZA PERALTRO MAI DISTOGLIERE L'ATTENZIONE DALLA REALTÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA.

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

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	terreno industriale	3.175,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				35.000,00 €	35.000,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 3.500,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 10.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.500,00

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:	€. 3.225,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 2.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.075,00

data 25/09/2023

il tecnico incaricato
Giuseppe Mazzone