
TRIBUNALE DI BRINDISI
FALLIMENTARE

Fallimento

N. Gen. Rep. **000001/15**

Giudice Delegato Dr. Dott. Stefano Sales
Curatore Dott.ssa Sabrina Valentino

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 902
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. TVLPCR56M13L206W- P.Iva 01739430567

con studio in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Cerundolo nn38
telefono: 0832205863
cellulare: 3381184442
fax: 0832205863
email: paolotavolaro@libero.it



**Beni in Fasano (Brindisi) via Petro Mascagni
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena proprietà per la quota di 1/5 di appartamento sito in Fasano (Brindisi) frazione Montalbano via Petro Mascagni.

Composto da L'immobile oggetto di stima è identificato al foglio 101 del Comune di Fasano p.lla 272 trattasi di fabbricato rurale avente come superficie catastale mq 79,00 al piano terra. Al piano primo vi è un deposito di superficie mq 79,00 con l'altezza inferiore a mt 2,70. Il fabbricato è stato edificato prima del 01.09.1967 con struttura volte e muratura, in cattivo stato di conservazione, risulta privo di impianti e servizi ingienici, dall'esterno una rampa scala comune con altra abitazione confinante, allo stato attuale risulta inagibile.

Inoltre, non sono state mai prodotte le planimetrie catastali, posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **118,5**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nata a Fasano il 18/05/1937, proprietà 7/42 bene personale foglio 101 mappale 272 classe FABB. RURALE, superficie catastale 00 79.

Note: A seguito della morte del Fratello [REDACTED] proprietario per 7/42, per il quale non è stata prodotta Denuncia di Successione.

Detta quota di 7/42 va ripartita equamente per i restanti n. 5 Fratelli. Pertanto la quota reale di proprietà dell'immobile di [REDACTED] risulta essere di 1/5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Giudice Dr. Dott. Stefano Sales
Curatore/Custode: Dott.ssa Sabrina Valentino
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

Situazione degli intestati relativa ad atto 16.02.1970 (antecedente all'impianto meccanografico):

[REDACTED]

Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 16/02/1970 n. 5871.1/2014 in atti dal 24/07/2014 (protocollo n. BR0084122) Rogante: [REDACTED] Sede: FASANO Registrazione: Sede IN MORTE DI [REDACTED].

Situazione degli intestati dal 31/12/1995:

[REDACTED]

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/12/1995 n. 5872.1/2014 in atti dal 24/07/2014 (protocollo n. BR0084124) Rogante: [REDACTED] Sede FASANO Registrazione: UU Sede: Ostuni Volume: 9990n: 825 del 21/07/2014 SUCCESSIONE LEGITTIMA, da data antecedente il ventennio al 04/12/2015 in forza di denuncia di successione

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Comune di Fasano (Br) L'immobile è stato edificato prima del 01.09.1967

Descrizione **appartamento** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/5 di appartamento sito in Fasano (Brindisi) frazione Montalbano via Petro Mascagni.

Composto da L'immobile oggetto di stima è identificato al foglio 101 del Comune di Fasano p.lla 272 trattasi di fabbricato rurale avente come superficie catastale mq 79,00 al piano terra. Al piano primo vi è un deposito di superficie mq 79,00 con l'altezza inferiore a mt 2,70. Il fabbricato è stato edificato prima del 01.09.1967 con struttura volte e muratura, in cattivo stato di conservazione, risulta privo di impianti e servizi ingienici, dall'esterno una rampa scala comune con altra abitazione confinante, allo stato attuale risulta inagibile.

Inoltre, non sono state mai prodotte le planimetrie catastali. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **118,5**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nata a Fasano il 18/05/1937, proprietà 7/42 bene personale foglio 101 mappale 272 classe FABB. RURALE, superficie catastale 00 79.

Note: A seguito della morte del Fratello [REDACTED] proprietario per 7/42, per il quale non è stata prodotta Denuncia di Successione.

Detta quota di 7/42 va ripartita equamente per i restanti n. 5 Fratelli. Pertanto la quota reale di proprietà dell'immobile di [REDACTED] risulta essere di 1/5.

L'edificio è stato costruito nel 1967.



L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00.

Si precisa che la quota pari ad 1/5 attribuita a [REDACTED] deriva dalla successione dei defunti fratelli [REDACTED]. Per [REDACTED] è stata prodotta regolare pratica di successione, che si è consolidata essendo trascorsi 20 anni. Per [REDACTED] non stata mai depositata l'apertura di successione presso l'agenzia delle entrate e quindi mai trascritta presso la conservatoria e mai accettata.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona B3

Norme tecniche ed indici: I.F.F. 2,5 mc/mq

R.C. 0,40 mq/mq

U.F. 1,05 mq/mq

H max= 7,50 m

N.P. 1+P.T.

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Valore reale/potenziale</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Valore equivalente</u>
Piano Terra	Sup. reale lorda	79,00	1,00	79,00
Piano Primo	Sup. reale lorda	79,00	0,50	39,50
	Sup. reale lorda	158,00		118,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: muratura, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: scarse.

Copertura:

tipologia: a volta, materiale: blocchi di tufo, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: pietra, ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: pessime.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore al metroquadro è stato desunto dalla delibera n. 41 del 02.10.2001 del SISRI di Lecce avente oggetto la determinazione del prezzo di vendita dei suoli ricadenti negli agglomerati industriali e PIP gestiti dal Consorzio SISRI. Tale importo è stato rivalutato ad oggi nella misura di €uro 15,00

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Brindisi.

8.3. Valutazione corpi

<u>ID</u>	<u>Immobile</u>	<u>Superficie lorda</u>	<u>Valore intero medio ponderale</u>	<u>Valore diritto e quota</u>
B	appartamento	118,5	€ 35.000,00	€ 7.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Dott. Stefano Sales
Curatore/Custode: Dott.ssa Sabrina Valentino
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



<u>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:</u>	€ 1.050,00
<u>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</u>	€ 0,00
<u>Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente</u>	Nessuno
<u>Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:</u>	Nessuna
8.5. <u>Prezzo base d'asta del lotto</u>	
<u>Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</u>	€ 5.950,00

Relazione lotto 002 creata in data 11/02/2016
Codice documento: F023-15-000001-002

il perito
Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

Giudice Dr. Dott. Stefano Sales
Curatore/Custode: Dott.ssa Sabrina Valentino
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

