



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA CITTA' DELLA SALUTE E DELLA SCIENZA DI
TORINO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Paola Liaci

CUSTODE:
Avv. Vito Asciano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/09/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI ERRICO

CF:RRCGNN83T20F152T
con studio in LATIANO (BR) via Salento, snc
telefono: 0831725590
email: erricogiovanni.ing@libero.it
PEC: errico.giovanni@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **rustico** a FRANCAVILLA FONTANA CONTRADA CANIGLIA S.N., della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un fabbricato rurale in agro a Francavilla Fontana sito alla C.da Caniglia. Il fabbricato nasce come deposito per attrezzature agricole, risulta abbandonato da decenni come si può vedere dal muschio cresciuto su una volta ed un solaio latero cementizio a rischio crollo. Prima di Tornare in funzione il fabbricato necessita di ristrutturazione e di adeguamento sismico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,72 m , 3,72m e 3,31m. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 79 (catasto fabbricati), consistenza 240 mq, indirizzo catastale: C. DA CANIGLIA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.

A.1 **terreno agricolo**, composto da ULIVETO E SEMINATIVO, sviluppa una superficie commerciale di **8,44** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 40 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 3353, reddito agrario 8,66 € reddito dominicale 13,85 € indirizzo catastale: C.DA CANIGLIA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 78 particella 40 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 5089, reddito agrario 11,83 € reddito dominicale 13,14 € indirizzo catastale: C.DA CANIGLIA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.2 **terreno agricolo**, composto da ULIVETO E SEMINATIVO, sviluppa una superficie commerciale di **8,68** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 69 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 3169, reddito agrario 8,18 € reddito dominicale 13,09 € indirizzo catastale: C.DA CANIGLIA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 78 particella 69 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 0, deduzione 5513, reddito agrario 12,81 € reddito dominicale 14,24 € indirizzo catastale: C.DA CANIGLIA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	17,12 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.179,36

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 29.052,46

Data della valutazione: 28/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 15/03/2019 a TRIBUNALE DI BRINDISI ai nn. 932, trascritta il 19/04/2019 ai nn. 7104, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 06/11/2018 ai nn. 1803/2418 di repertorio, registrata il 07/11/2018 a AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 17741, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

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 100/100, in forza di PROPRIETARIO (dal 05/09/2021),

con atto stipulato il 29/04/1998 a firma di RAIOLA VINCENZO ai nn. 19308 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di PROPRIETARI (dal 19/05/1972 fino al 11/05/1988), con atto stipulato il 19/05/1972 a firma di FORLEO ITALO ai nn. 369772 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di PROPRIETARI (dal 11/05/1988 fino al 29/04/1998), con atto stipulato il 11/05/1988 a firma di FORLEO ITALIANO ai nn. 166942 di repertorio, registrato il 23/05/1988 a FRANCAVILLA FONTANA ai nn. 1804

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **615/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE N.2 FABBRICATI RURALI PER DEPOSITO ATTREZZI E VARIE, rilasciata il 02/10/1978 con il n. 615/78 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA DI UBICAZIONE CATASTALE, MANCANZA DI PLANIMETRIA CATASTALE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ELABORATO DOCFA , RILIEVO GPS ED ELABORATO PREGEO

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

Costi di regolarizzazione:

- REGOLARIZZAZIONE ASPETTO CATASTALE: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: FORMA, CUBATURA E SUPERFICIE (normativa di riferimento: 380/04)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria per regolarizzazione fabbricato per porzioni mai realizzate

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE PECUNIARIA IN SANATORIA: €1.000,00
- REDAZIONE PROGETTO : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA CONTRADA CANIGLIA S.N.

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a FRANCAVILLA FONTANA CONTRADA CANIGLIA S.N., della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato rurale in agro a Francavilla Fontana sito alla C.da Caniglia. Il fabbricato nasce come deposito per attrezzature agricole, risulta abbandonato da decenni come si può vedere dal muschio cresciuto su una volta ed un solaio latero cementizio a rischio crollo. Prima di Tornare in funzione il fabbricato necessita di ristrutturazione e di adeguamento sismico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,72 m , 3,72m e 3,31m. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 79 (catasto fabbricati), consistenza 240 mq, indirizzo catastale: C. DA CANIGLIA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	pessimo	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Superficie Commerciale	98,00	x	100 %	=	98,00
Totale:	98,00				98,00

**ACCESSORI:**

terreno agricolo, composto da ULIVETO E SEMINATIVO, sviluppa una superficie commerciale di **8,44** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 40 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 3353, reddito agrario 8,66 € reddito dominicale 13,85 € indirizzo catastale: C.DA CANIGLIA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 78 particella 40 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 5089, reddito agrario 11,83 € reddito dominicale 13,14 € indirizzo catastale: C.DA CANIGLIA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

terreno agricolo, composto da ULIVETO E SEMINATIVO, sviluppa una superficie commerciale di **8,68** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 69 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 3169, reddito agrario 8,18 € reddito dominicale 13,09 € indirizzo catastale: C.DA CANIGLIA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 78 particella 69 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 0, deduzione 5513, reddito agrario 12,81 € reddito dominicale 14,24 € indirizzo catastale: C.DA CANIGLIA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,00	x	640,00	=	62.720,00
Valore superficie accessori:	17,12	x	640,00	=	10.959,36
					73.679,36

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Interventi di Ristrutturazione ed Adeguamento	

Sismico

-35.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **38.679,36****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **38.679,36****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 FRANCAVILLA FONTANA, agenzie: FRANCAVILLA FONTANA, osservatori del mercato immobiliare FRANCAVILLA FONTANA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	98,00	17,12	38.679,36	38.679,36
				38.679,36 €	38.679,36 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **4.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **34.179,36****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: € **5.126,90**

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: € **29.052,46**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a FRANCAVILLA FONTANA CONTRADA CRETAROSSA S.N., della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di 1/3 di un fabbricato in agro sito in Francavilla Fontana (BR) alla C.da Cretarossa ad uso deposito agricolo. Il fabbricato è stato realizzato in conci di tufo e come tecnologia di costruzione sono state usate delle volte a stella ed al giorno d'oggi risulta essere privo di impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.43. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 129 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 73 mq, rendita 169,71 Euro, indirizzo catastale: C.DA CRETAROSSA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

A.1 **deposito artigianale**, sviluppa una superficie commerciale di **35,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 130 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 99,26 Euro, indirizzo catastale: C.DA CRETAROSSA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.2 **terreno agricolo**, sviluppa una superficie commerciale di **9,79** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 132 (catasto terreni), qualita/classe MANDORLETO, superficie 9791, reddito agrario 25,28 € reddito dominicale 70,79 € indirizzo catastale: C.DA CRETAROSSA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.3 **terreno agricolo**, sviluppa una superficie commerciale di **29,97** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 151 (catasto terreni), qualita/classe MANDORLETO, superficie 29973, reddito agrario 77,40 € reddito dominicale 216,72 € indirizzo catastale: C.DA CRETAROSSA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	75,26 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.868,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 13.487,94

trova:

Data della valutazione:

28/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 15/03/2019 a TRIBUNALE DI BRINDISI ai nn. 932, trascritta il 19/04/2019 ai nn. 7104, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 06/11/2018 ai nn. 1803/2418 di repertorio, registrata il 07/11/2018 a AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 17741, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

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 100/100, in forza di PROPRIETARIA (dal 07/03/2012), con atto stipulato il 07/03/2012 a firma di RAIOLA VINCENZO ai nn. 48574 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di PROPRIETARI (dal 26/11/2008 fino al 07/03/2012), con atto stipulato il 26/11/2008 ai nn. BR0248745 di repertorio, registrato il 26/11/2008 ai nn. 5537.1/2008

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato Edificato in data Antecedente al 1967

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA CONTRADA CRETAROSSA S.N.

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a FRANCAVILLA FONTANA CONTRADA CRETAROSSA S.N., della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di 1/3 di un fabbricato in agro sito in Francavilla Fontana (BR) alla C.da Cretarossa ad uso deposito agricolo. Il fabbricato è stato realizzato in conci di tufo e come tecnologia di costruzione sono state usate delle volte a stella ed al giorno d'oggi risulta essere privo di impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.43. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 129 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 73 mq, rendita 169,71 Euro, indirizzo catastale: C.DA CRETAROSSA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i

servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Superficie Esterna Lorda	73,50	x	100 %	=	73,50
Totale:	73,50				73,50

ACCESSORI:

deposito artigianale, sviluppa una superficie commerciale di **35,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 130 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 99,26 Euro, indirizzo catastale: C.DA CRETAROSSA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

terreno agricolo, sviluppa una superficie commerciale di **9,79** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 132 (catasto terreni), qualita/classe MANDORLETO, superficie 9791, reddito agrario 25,28 € reddito dominicale 70,79 €, indirizzo catastale: C.DA CRETAROSSA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

terreno agricolo, sviluppa una superficie commerciale di **29,97** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 151 (catasto terreni), qualita/classe MANDORLETO, superficie 29973, reddito agrario 77,40 € reddito dominicale 216,72 €, indirizzo catastale: C.DA CRETAROSSA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,50	x	320,00	=	23.520,00
Valore superficie accessori:	75,26	x	320,00	=	24.084,48
					47.604,48

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 47.604,48
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 15.868,16

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 FRANCAVILLA FONTANA, agenzie: FRANCAVILLA FONTANA, osservatori del mercato immobiliare FRANCAVILLA FONTANA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	73,50	75,26	47.604,48	15.868,16
				47.604,48 €	15.868,16 €

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: **€ 15.868,16**

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: **€ 2.380,22**

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: **€ 13.487,94**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2021

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

A villa singola a FRANCAVILLA FONTANA VIA SAN VITO 45, della superficie commerciale di **318,32** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'abitazione sita in Via San Vito civ. 45 realizzata in data antecedente al 1942. L'immobile è stato edificato con volte di tufo adornate con cornici e quadri , le finiture sono di ottima qualità, la sua peculiarità è la superficie di 434,50 incluse pertinenze, all'interno del centro abitato. Sono presenti alcune efflorescenze saline dovute all'umidità di risalita. Nel 2016 è stato presentato un progetto di sopraelevazione, il progetto è stato promosso dagli uffici comunali, ma tali opere non sono mai state iniziate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50 ;
4.05. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 286 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita 1.111,67 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VITO n. 45, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

A.1 box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **39,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 286 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 65 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VITO n. 41, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.2 box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **42,60** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 286 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 58 mq, rendita 140,79 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VITO n. 45, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	318,32 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	81,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 379.924,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 322.935,40
Data della valutazione:	28/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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:

abitazione, stipulata il 19/04/2019 a firma di TRIBUNALE DI BRINDISI ai nn. 7104 di repertorio, registrata il 15/03/2019 ai nn. 932, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

abitazione, stipulata il 08/02/2021 a firma di TRIBUNALE DI BRINDISI ai nn. 2046 di repertorio, registrata il 24/02/2020 ai nn. 604, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di PROPRIETARIO (dal 07/09/2021 fino al 13/03/2009), con atto stipulato il 13/03/2009 a firma di RAIOLA VINCENZO, registrato il 21/04/2009 ai nn. 45325

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA VIA SAN VITO 45

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a FRANCAVILLA FONTANA VIA SAN VITO 45, della superficie commerciale di **318,32** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'abitazione sita in Via San Vito civ. 45 realizzata in data antecedente al 1942. L'immobile è stato edificato con volte di tufo adornate con cornici e quadri , le finiture sono di ottima qualità, la sua peculiarità è la superficie di 434,50 incluse pertinenze, all'interno del centro abitato. Sono presenti alcune efflorescenze saline dovute all'umidità di risalita. Nel 2016 è stato presentato un progetto di sopraelevazione, il progetto è stato promosso dagli uffici comunali, ma tali opere non sono mai state iniziate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50 ;
4.05. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 286 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita 1.111,67 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VITO n. 45, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi

di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in FERRO BATTUTO	nella media	
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in legno	nella media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in TUFO con coibentazione in INTERCAPEDINE D'ARIA , il rivestimento è realizzato in INTONACO CIVILE	al di sopra della media	

Degli Impianti:

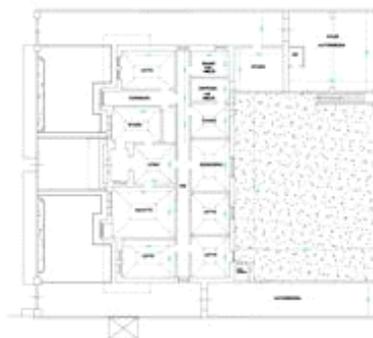
<i>elettrico:</i> INCASSATO , la tensione è di 230V conformità: NON RILEVABILE	al di sotto della media	
<i>fognatura:</i> INCASSATO la reti di smaltimento è realizzata in FOGNA PUBBLICA conformità: NON RILEVABILE	al di sotto della media	

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
Superficie Commerciale	303,32	x	100 %	=	303,32
Giardino	25,00	x	15 %	=	3,75
Giardino	225,00	x	5 %	=	11,25
Totale:	553,32				318,32

**ACCESSORI:**

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **39,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 286 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 65 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VITO n. 41, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **42,60** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 286 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 58 mq, rendita 140,79 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VITO n. 45, intestato a *** DATO OSCURATO ***

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	318,32	x	950,00	=	302.404,00
Valore superficie accessori:	81,60	x	950,00	=	77.520,00
					379.924,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 379.924,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 379.924,00**

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 FRANCAVILLA FONTANA, agenzie: FRANCAVILLA FONTANA, osservatori del mercato immobiliare FRANCAVILLA FONTANA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	318,32	81,60	379.924,00	379.924,00
				379.924,00 €	379.924,00 €

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: **€ 379.924,00**

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: **€ 56.988,60**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 322.935,40**

data 28/09/2021

il tecnico incaricato
GIOVANNI ERRICO