



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

315/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:



GIUDICE:

Stefano SALES

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe BARBARITO

CF: BRBGPP84A22B180E

con studio in BRINDISI (BR) Via Villafranca, 24

telefono: 0831582165

email: c.gbarbarito@gmail.com

PEC: giuseppe.barbarito@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SAN VITO DEI NORMANNI C.da Santo Mucchio snc, della superficie commerciale di **184,37** mq per la quota di 1/2 di piena propriet [REDACTED]

Il villino è ubicato in Contrada Santomucchio a ovest dell'abitato di San Vito dei Normanni e distante circa 1,5 km dal limite dell'area urbanizzata, in prossimità della SP 31. Si accede da un cancello automatico in ferro da una strada comunale non denominata e, attraverso un'area interna pavimentata e insistente sulla particella 590, si arriva al fabbricato.

Lo stesso risulta avere forma irregolare ed è sviluppato su due livelli, interrato e piano terra-rialzato. Il piano terra-rialzato presenta una superficie lorda coperta di circa 117 mq e altre superfici esterne destinate a verande di estensione pari a 65 mq circa. L'altezza interna dei locali è di 2,70 m ad eccezione del vano soggiorno che ha altezza variabile (data dal corpo conoide centrale del villino) con altezza massima di 4,5 m, del w.c. esterno con altezza interna di 2,25 m, ripostiglio 2,00 m e la cucina ricavata abusivamente che risulta avere un'altezza interna di 2,3 m.

Il piano interrato, al quale si accede mediante scala interna, si sviluppa per una superficie lorda di 100 mq circa. Risulta avere un'altezza interna netta variabile tra 2,2 e 3,0 m.

Fanno parte della particella 591, oltre al villino e alla pavimentazione esterna, anche una piscina esterna delle dimensioni in pianta di 12,5 x 5,5 m, con profondità massima di 2,6 m, che risulta abusiva dal punto di vista edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato e terra-rialzato, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 591 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 637,32 Euro, indirizzo catastale: San Vito dei Normanni - Contrada Santo Mucchio snc, piano: S1-T, intestato [REDACTED] derivante da Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

A.1

Piscina e relativa sistemazione esterna

A.2

Pavimentazione e relativa illuminazione esterna

B

box singolo a SAN VITO DEI NORMANNI C.da Santo Mucchio snc, della superficie commerciale di **33,60** mq per la quota di 1/2 del diritto di enfiteus [REDACTED]

Gli immobili oggetto di valutazione sono costituiti da due piccoli depositi e un forno. Il deposito è in muratura delle dimensioni esterne in pianta di 3,85 x 2,95 m e copertura inclinata in laterocemento con altezza media pari a 2,35 m. L'altro deposito è costituito da un piccolo fabbricato in muratura e cemento armato nel quale sono stati ricavati un forno con dimensioni in pianta di circa 2 x 3 m e altezza interna di 2,15 m e adiacente box-deposito di dimensioni in pianta pari a 4,00 x 4,65 m e altezza interna pari a 2,95 con sovrastante serbatoio utilizzato come riserva idrica. In prossimità di tale ultimo corpo di fabbricato è presente inoltre un piccolo barbecue realizzato in muratura.

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

- foglio 25 particella 593 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 30 mq, rendita



91,41 Euro, indirizzo catastale: San Vito dei Normanni - C.da Santomucchio sn, piano: T, intestato a [REDACTED] Enfiteusi per 1/2 - [REDACTED]

- Superfici art. 14 DL 201/2011

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

B.3

Cisterna sopraelevata

B.4

Pavimentazione esterna e relativa illuminazione

B.5

Forno esterno

B.6

Pozzo artesiano

C

terreno agricolo a SAN VITO DEI NORMANNI C.da Santo Mucchio snc, della superficie commerciale di **1.574,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo destinato a uliveto dell'estensione di 1574 mq, delimitato perimetralmente da recinzione in pietra con sovrastante rete metallica.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 590 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 1574, reddito agrario 4,47 € reddito dominicale 6,91 € indirizzo catastale: C.da Santomucchio, San Vito dei [REDACTED]

Tipo mappale del 08/09/2009 protocollo n. BR0221792 in atti dal 08/09/2009 presentato il 08/09/2009 (n. 221792.1/2009)

Presenta una forma trapezia, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto.

C.7

Recinzione e cancello di ingresso automatico

D

terreno agricolo a SAN VITO DEI NORMANNI C.da Santo Mucchio snc, della superficie commerciale di **1.962,00** mq per la quota di 1/2 del diritto di enfiteusi [REDACTED]

Terreno agricolo destinato a uliveto dell'estensione di 1962 mq, delimitato perimetralmente da recinzione in pietra con sovrastante rete metallica.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 592 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 1962, reddito agrario 5,57 € reddito dominicale 8,61 € indirizzo catastale: C.da Santomucchio, San Vito dei [REDACTED]

[REDACTED] iritto del concedente per 1/1, derivante da Tipo mappale del 08/09/2009 protocollo n. BR0221785 in atti dal 08/09/2009 presentato il 08/09/2009 (n. 221785.1/2009)

Presenta una forma trapezia, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto.

D.8

Recinzione e cancello di ingresso



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.750,37 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	18.992,16 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.032,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.974,96
Data della valutazione:	21/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

Si precisa che i sigg.ri [REDACTED] occupanti l'intero lotto oggetto della presente perizia, risultano pieni proprietari per quanto concerne i Corpi A e C, identificati in Catasto rispettivamente al fg. 25 p.lla 591 e 590; mentre gli stessi occupanti di cui sopra detengono il diritto di enfiteusi per quanto concerne i Corpi B e D, identificati in Catasto rispettivamente al fg. 25, p.lle 593 e 592

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di Pignoramento del 27/10/2017 a firma dell'Avv. Antonello Bruno, registrato il 31/10/2017 presso il Tribunale di Brindisi ai nn. 4175/2017, trascritto il 22/11/2017 presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Brindisi ai nn. 17995 di Registro Generale e 14112 di Registro Particolare, a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Atto di pignoramento immobiliare.

Pignoramento immobiliare notificato il 02/11/2017 a [REDACTED] virtù dell'Atto di Precetto [REDACTED]



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Dagli stralci della cartografia del PPTR e del PAI della Regione Puglia risulta che gli immobili oggetto di stima non sono vincolati.

Il Sig. [REDACTED] per quanto riguarda le particelle 592 (Uliveto classe 3) e 593 (Deposito categ. C/2), è possessore del diritto di Enfiteusi per una quota pari a 1/2. Nel caso in cui l'eventuale acquirente intendesse affrancare i suddetti beni, le spese necessarie, comprensive di quelle notarili, ammonterebbero all'incirca a € 2.250,00 euro (importo pari alla quota del [REDACTED] e pari quindi a 1/2 della somma complessiva di € 4.500,00).

L'eventuale acquirente l'intero lotto oggetto della presente perizia acquisirà altresì il diritto di transitare con ogni mezzo sulla stradella che si individua con la particella 316 del foglio 25 (si veda allegato n.4), di proprietà Tedesco Maria Maddalena, così come indicato nell'atto di compravendita Repertorio n. 1677, Raccolta n. 654, del Notaio Petrachi.

Il lotto oggetto della presente perizia confina a Sud con Strada comunale pubblica, dalla quale è possibile l'accesso; ad Est con stradella di proprietà Tedesco dalla quale è possibile altresì accedere allo stesso lotto, essendo presente un diritto di transito con ogni mezzo; ad Ovest con altra proprietà (p.lla 23, fg. 25, terreno agricolo); a Nord con proprietà Tedesco.

L'intero lotto risulta completamente recintato e dotato di due accessi carrabili consistenti in un cancello automatico sito sulla strada comunale pubblica ed in un cancello manuale sito sulla stradella privata con diritto di transito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] er la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di acquisto, con atto stipulato il 11/10/1991 a firma di Notaio Dr. Benedetto Petrachi ai nn. repertorio n. 1677 e raccolta n. 654 di repertorio, registrato il 28/10/1991 a Ostuni ai nn. 3062, trascritto il 28/10/1991 a Brindisi, Conservatoria dei RR.II. ai nn. 16474 del Registro Generale e 14066 del Registro Particolare, in forza di atto di acquisto.

Il titolo è riferito solamente a appezzamento di terreno agricolo in agro di San Vito dei Normanni alla Contrada Santo Mucchio e censito in catasto al foglio 25, particella 590, di are 15 e centiare 74, uliveto cl. 3[^], derivante quest'ultima particella dall'originaria n. 315, fg. 25, di are 22 e centiare 46.

Il villino di civile abitazione censito al NCEU del Comune di San Vito dei Normanni al foglio 25, particella 591, cat. A/7, risulta accatastato su parte del terreno identificato al C.T. al foglio 25, particella 590, poichè alla data di acquisto (11 ottobre 1991) detto terreno era originariamente di estensione pari a 22 are e 46 centiare, mentre oggi risulta di 15 are e 74 centiare. Dato che detto villino è stato costruito sulla particella 590, fg. 25 [REDACTED] e risulta pieno proprietario per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni con la [REDACTED] possessore della restante quota di 1/2 di piena proprietà

[REDACTED] er la quota



di 1/2 del diritto di enfiteusi, in forza di atto di acquisto (comunione legale dei beni), con atto stipulato il 06/12/1991 a firma di Notaio Dr. Benedetto Petrachi ai nn. repertorio n. 2221 e raccolta n. 867 di repertorio, registrato il 27/12/1991 a Ostuni ai nn. 3846, trascritto il 19/12/1991 a Brindisi, Conservatoria dei RR.II. ai nn. 19544 del Registro Generale e 16728 del Registro Particolare, in forza di atto di acquisto (comunione legale dei beni).

Il titolo è riferito solamente a appezzamento di terreno agricolo in agro di San Vito dei Normanni alla Contrada Santo Mucchio e censito in catasto al foglio 25, particella 592, di are 19 e centiare 62, uliveto cl. 3[^], derivante quest'ultima particella dall'originaria n. 314, fg. 25, di are 21 e centiare 23 .

Il locale deposito censito al NCEU del Comune di San Vito dei Normanni al foglio 25, particella 593, cat. C/2, risulta accatastato su parte del terreno identificato al C.T. al foglio 25, particella 592, poichè alla data di acquisto (6 dicembre 1991), detto terreno, era originariamente di estensione pari a 21 are e 23 centiare, mentre oggi risulta di 19 are e 62 centiare. Dato che detto locale deposito è stato costruito sulla particella 592, fg. 25, i [REDACTED] ossiede il diritto di enfiteusi per la quota di 1/2 sullo stesso deposito, in regime di comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED] possedente della restante quota di 1/2 del diritto di enfiteusi

[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di acquisto (comunione legale dei beni), con atto stipulato il 11/10/1991 a firma di Notaio Dr. Benedetto Petrachi ai nn. repertorio n. 1677 e raccolta n. 654 di repertorio, registrato il 28/10/1991 a Ostuni ai nn. 3062, trascritto il 28/10/1991 a Brindisi, Conservatoria dei RR.II. ai nn. 16474 del Registro Generale e 14066 del Registro Particolare, in forza di atto di acquisto (comunione legale dei beni).

Il titolo è riferito solamente a appezzamento di terreno agricolo in agro di San Vito dei Normanni alla Contrada Santo Mucchio e censito in catasto al foglio 25, particella 590, di are 15 e centiare 74, uliveto cl. 3[^], derivante quest'ultima particella dall'originaria n. 315, fg. 25, di are 22 e centiare 46.

Il villino di civile abitazione censito al NCEU del Comune di San Vito dei Normanni al foglio 25, particella 591, cat. A/7, risulta accatastato su parte del terreno identificato al C.T. al foglio 25, particella 590, poichè alla data di acquisto (11 ottobre 1991) detto terreno era originariamente di estensione pari a 22 are e 46 centiare, mentre oggi risulta di 15 are e 74 centiare. Dato che detto villino è stato costruito sulla particella 590, fg. 25, la [REDACTED] ne risulta piena proprietaria per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni col Sig. [REDACTED] possedente della restante quota di 1/2 di piena proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di enfiteusi, in forza di atto di acquisto , con atto stipulato il 06/12/1991 a firma di Notaio Dr. Benedetto Petrachi ai nn. repertorio n. 2221 e raccolta n. 867 di repertorio, registrato il 27/12/1991 a Ostuni ai nn. 3846, trascritto il 19/12/1991 a Brindisi, Conservatoria dei RR.II. ai nn. 19544 del Registro Generale e 16728 del Registro Particolare, in forza di atto di acquisto .

Il titolo è riferito solamente a appezzamento di terreno agricolo in agro di San Vito dei Normanni alla Contrada Santo Mucchio e censito in catasto al foglio 25, particella 592, di are 19 e centiare 62, uliveto cl. 3[^], derivante quest'ultima particella dall'originaria n. 314, fg. 25, di are 21 e centiare 23 .

Il locale deposito censito al NCEU del Comune di San Vito dei Normanni al foglio 25, particella 593, cat. C/2, risulta accatastato su parte del terreno identificato al C.T. al foglio 25, particella 592, poichè alla data di acquisto (6 dicembre 1991), detto terreno, era originariamente di estensione pari a 21 are e 23 centiare, mentre oggi risulta di 19 are e 62 centiare. Dato che detto locale deposito è stato costruito sulla particella 592, fg. 25, la Sig.ra [REDACTED] ossiede il diritto di enfiteusi per la quota di 1/2 sullo stesso deposito, in regime di comunione dei beni col Sig. [REDACTED] possedente della restante quota di 1/2 del diritto di enfiteusi

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Concessione per Esecuzione Lavori Edili N. **356/T - 8804** e successive varianti, intestata [REDACTED] per lavori di realizzazione di fabbricato rurale con annesso deposito attrezzi agricoli, in San Vito dei Normanni alla c/da Santomucchio, presentata il 07/12/1992 con il n. 14380 di protocollo, rilasciata il 14/05/1992

[REDACTED]
14/05/1992, come da disegni del 07/12/1992, n. 14380 di prot. per l'edificazione di un fabbricato rurale, rilasciata il 26/03/1993

Domanda di Sanatoria di Opere Edilizie Abusive N. **11/T/95**, intestata a [REDACTED] per lavori di ampliamento della superficie accessoria al fabbricato adibito ad uso residenziale, ricadente in zona "E1" del vigente P.D.F. sito alla C.da Santomucchio, in Catasto al foglio 25 particella 315., presentata il 28/02/1995 con il n. 11/T/95 di protocollo, **non ancora rilasciata.**

Risultano pagati l'oblazione, gli oneri concessori e i diritti di segreteria ma la Concessione in Sanatoria non è stata rilasciata perchè non sono stati presentati tutti i documenti, utili per il rilascio del provvedimento, come risulta dalla Notifica del Sindaco di San Vito dei Normanni del 12/02/1998 protocollata all'Ufficio Messi con n. 426 del 19/02/1998 e notificata agli interessati in data 23/02/1998, e dalla nota di trasmissione prot. n. 3226 del 23/02/2000 a firma del Geom. Turco Domenico.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n. 1190 del 10/08/2001 e n. 990 del 09/07/2002, l'immobile ricade in zona "E - parti del territorio non urbanizzate e che sono destinate all'agricoltura". Norme tecniche di attuazione ed indici: Come da N.T.A. allegate al P.R.G. Comunale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento del villino esistente mediante la realizzazione di un ampliamento del deposito attrezzi agricoli (allo stato di fatto utilizzato come soggiorno pranzo), della chiusura della veranda per ottenere un vano cucina, di un w.c. e di un piccolo ripostiglio. (normativa di riferimento: "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" art. 34 comma 2 del DPR 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ai sensi dell' art. 34 comma 2 del DPR 380 del 2001 mediante il pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione.

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

Costi di regolarizzazione:

- art. 34 comma 2 del DPR 380 del 2001, sanzione pari al doppio del costo di produzione, compreso di spese tecniche (importo pari alla quota di proprietà di [REDACTED] e pari quindi a 1/2 di €55.000,00): €27.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi





CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un piccolo corpo di fabbrica adibito a deposito indipendente dal villino e delle dimensioni di 4x3 m circa per un'altezza variabile e massima di circa 3 m. Realizzazione inoltre di una piscina avente dimensioni in pianta di 12,5x5,50 m e profondità massima di 2,6 m. (normativa di riferimento: "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" art. 34 comma 1 del DPR 380 del 2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ai sensi art. 34 comma 1 del DPR 380 del 2001, intesi come costi di demolizione e ripristino status quo ante, comprese le spese tecniche (importo pari alla quota di proprietà del Sig [REDACTED] e pari quindi a 1/2 di €21.000,00): €10.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mese



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si segnalano le seguenti modifiche al piano interrato: ampliamento del w.c. (senza aumento della volumetria complessiva del fabbricato) e modifica della distribuzione interna degli ambienti con realizzazione di un piccolo vano . Al piano terra si segnala la chiusura e l'apertura di alcune finestre rispetto al Progetto di Variante approvato nel 1993. (normativa di riferimento: "Accertamento di conformità" art. 36 del D.P.R. del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di "Accertamento di conformità" ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. del 2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- "Accertamento di conformità" art. 36 del D.P.R. del 2001 (importo pari alla quota di proprietà de [REDACTED] pari quindi a 1/2 di €1.500,00): €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Sull'estratto di mappa attuale risulta una strada che collega i depositi (particella 593) insistenti sul terreno identificato con la particella 592. Allo stato attuale è presente invece una stradina che collega il locale deposito da demolire con il villino. La demolizione del locale deposito e della piscina, e altre varianti interne al villino, comporteranno un aggiornamento delle piante e della mappa catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mappale per aggiornamento cartografico della planimetria e delle piante.

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

Costi di regolarizzazione:

- Mappale per aggiornamento cartografico (importo pari alla quota di proprietà del [REDACTED] e pari quindi a 1/2 di €2.000,00): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Data la natura degli impianti, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime i suddetti impianti; pertanto gli stessi, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, risultano funzionali ed efficienti, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI C.DA SANTO MUCCHIO SNC

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SAN VITO DEI NORMANNI C.da Santo Mucchio snc, della superficie commerciale di **184,37** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il villino è ubicato in Contrada Santomucchio a ovest dell'abitato di San Vito dei Normanni e distante circa 1,5 km dal limite dell'area urbanizzata, in prossimità della SP 31. Si accede da un cancello automatico in ferro da una strada comunale non denominata e, attraverso un'area interna pavimentata e insistente sulla particella 590, si arriva al fabbricato.

Lo stesso risulta avere forma irregolare ed è sviluppato su due livelli, interrato e piano terra-rialzato. Il piano terra-rialzato presenta una superficie lorda coperta di circa 117 mq e altre superfici esterne destinate a verande di estensione pari a 65 mq circa. L'altezza interna dei locali è di 2,70 m ad eccezione del vano soggiorno che ha altezza variabile (data dal corpo conoide centrale del villino) con altezza massima di 4,5 m, del w.c. esterno con altezza interna di 2,25 m, ripostiglio 2,00 m e la cucina ricavata abusivamente che risulta avere un'altezza interna di 2,3 m.

Il piano interrato, al quale si accede mediante scala interna, si sviluppa per una superficie lorda di 100 mq circa. Risulta avere un'altezza interna netta variabile tra 2,2 e 3,0 m.

Fanno parte della particella 591, oltre al villino e alla pavimentazione esterna, anche una piscina esterna delle dimensioni in pianta di 12,5 x 5,5 m, con profondità massima di 2,6 m, che risulta abusiva dal punto di vista edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato e terra-rialzato, ha un'altezza



interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 591 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 637,32 Euro, indirizzo catastale: San Vito dei Normani - Contrada Santo Mucchio snc, piano: S1-T, intestato [REDACTED] derivante da Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. La strada pubblica ubicata in adiacenza al lotto in questione è dotata di illuminazione pubblica e di infrastruttura per la distribuzione dell'energia elettrica.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il villino presenta l'ingresso principale da sud da cui si accede al soggiorno, oltre ad un altro ingresso sul soggiorno da nord e altri due che portano all'attuale cucina. Entrati nel fabbricato dall'ingresso principale ed entrati nel soggiorno, attraverso una piccola rampa di scale interna, si arriva alla cucina (vano abusivo) che risulta avere altezza interna pari a 2,30. Sempre dal soggiorno (ampliato rispetto a quanto riportato sul progetto edilizio di Variante del 1993) si accede alla zona notte dove, attraverso un piccolo disimpegno, si accede ad un piccolo ripostiglio, un w.c. e due camere da letto. Fanno sempre parte del corpo di fabbrica del villino anche un ripostiglio (non presente sul progetto edilizio di Variante del 1993) ed un altro piccolo vano (realizzato in anticorodal e non riportato sulla pianta catastale e sul progetto edilizio di Variante del 1993) destinato a ospitare la lavatrice. Tali ultimi due ambienti hanno accesso direttamente dall'esterno. In corrispondenza del soggiorno, in adiacenza alle scale per salire sulla cucina, è presente un caminetto. Buona parte della copertura del soggiorno è costituita da un cono realizzato in cemento, a faccia vista all'intradosso. Tutti gli ambienti risultano illuminati da finestre e porte finestre che danno verso l'esterno, ad eccezione del piccolo disimpegno della zona notte.

Attraverso il soggiorno, e mediante una scala circolare interna, si accede al piano interrato adibito a



deposito. E' presente inoltre un w.c. con sistema di aerazione forzata (ampliato rispetto a quanto riportato sulla pianta catastale e il progetto edilizio di Variante del 1993) e un vano deposito (anch'esso non riportato sulla pianta catastale e il progetto edilizio di Variante del 1993). Anche nel piano interrato è presente un caminetto, nella stessa posizione planimetrica di quello del piano terra.

Il piano terra e il piano interrato sono direttamente comunicanti mediante un foro sul solaio di calpestio del piano terra e affaccio dal soggiorno.

Esternamente sono presenti due verande dell'estensione ciascuna di 23 mq circa, una anteriore sul lato sud di ingresso principale e l'altra posteriore sul lato nord affacciante sul soggiorno e cucina. Dalla veranda anteriore, attraverso una scala esterna, si accede inoltre alla cucina e, attraverso un'altra rampa sempre esterna, al lastrico solare.

Completano l'unità immobiliare la pavimentazione esterna di estensione pari a circa 455 mq e una piscina esterna delle dimensioni in pianta di 12,5 x 5,5 m e profondità massima pari a 2,6 m. Tale piscina, sopraelevata mediamente di circa mezzo metro rispetto al piano campagna, risulta essere rivestita internamente con piastrelle di colore celeste, bordo con elementi di ceramica color cotto e pavimentazione laterale sempre in ceramica, per un ingombro planimetrico massimo di 19 x 13 m circa.

Dalle misurazioni effettuate si sono rilevate le seguenti superfici e destinazioni dei vani.

Superficie utile residenziale:

w.c. interrato: 6,51 mq;

Sogg. pranzo (parzialmente abusivo): 29,71 mq;

Cucina (abusiva): 17,00 mq;

Disimpegno: 2,18 mq;

Ripostiglio: 2,09 mq;

Letto: 16,48 mq;

w.c.: 3,92 mq;

Letto: 13,64 mq;

w.c. esterno (abusivo): 2,64 mq;

Ripostiglio esterno (abusivo): 0,60 mq

Totale Sup. res. : 94,77 mq.

Superficie utile non residenziale:

Scale interne: 6,25 mq;

Scale esterne: 14,50 mq;

Deposito piano interrato: 72,46 mq;

Locale centr. idr. piano interrato: 1,24 mq;

Veranda esterna sud: 22,64 mq;

Veranda esterna nord: 26,45 m.

Totale Sup. non res.: 143,54

Delle Componenti Edilizie:

cancello: Cancelli di ingresso al villino realizzato in metallico con apertura ad anta. Sono presenti due cancelli di ingresso al villino. Uno principale e automatico da sud e direttamente dalla strada comunale ed un altro secondario manuale da est da strada sterrata secondaria di proprietà Tedeschi, sulla quale il proprietario del villino possiede il diritto di transito con qualsiasi mezzo.

mediocre 

infissi esterni: infissi ad anta realizzati in materiali vari

buono 



<i>infissi interni:</i> Porte in legno realizzati in Legno	al di sotto della media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in Lastre di pietra naturale	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in Intonacate e pitturate. Colore bianco	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in Ceramica, color cotto. Pavimentazione delle verande esterne	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Ceramica	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane. Risultano avere le persiane solo gli infissi esterni della zona notte e la porta di ingresso principale lato sud.	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento e pitturazione bianca	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco e pitturazione e piastrelle di ceramica. Tutte le pareti internamente sono intonacate e pitturate di colore bianco, mentre le pareti dei w.c. risultano essere rivestite di piastrelle ceramiche.	nella media	
<i>scale:</i> Sono presenti sia scale interne che esterne con rivestimento in Pietra naturale e ceramica le scale interne, in ceramica le scale esterne. Sono presenti scale interne che dal soggiorno portano alla cucina sopraelevata e al piano interrato e scale esterne che dalla veranda anteriore porta al lastrico solare.	al di sopra della media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> Collegato alla rete ENEL con prese di corrente ed illuminazione esterna e interna , la tensione è di 220 V conformità: conforme con riserva. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in buone condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.	nella media	
<i>fognatura:</i> Rete di raccolta dei bagni e della cucina e recapito in fossa tipo imhoff la reti di smaltimento è realizzata in non risulta rete di smaltimento con recapito in in fossa settica tipo imhoff conformità: non rilevabile. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in buone condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.	mediocre	
<i>idrico:</i> Impianto idrico di alimentazione dei bagni e della cucina da pozzo con alimentazione in L'alimentazione del serbatoio esterno sovrastante	scarso	



il box avviene tramite pompa di potenza pari a 3 hp che preleva l'acqua da un pozzo, la rete di distribuzione è realizzata in la rete di distribuzione dirama dal serbatoio verso i locali interni ed esterni del villino conformità: non rilevabile. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in buone condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

termico: Solo acqua calda con boiler elettrici con alimentazione in Elettrica i diffusori sono in Non sono presenti diffusori di aria calda come radiatori (al momento del sopralluogo era presente solo la predisposizione dei radiatori a parete) conformità: conforme con riserva. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in buone condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

pessimo 

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 lorda residenziale	110,61	x	100 %	=	110,61
Scale interne	6,25	x	50 %	=	3,13
Locali al piano interrato	92,44	x	60 %	=	55,46
Scale esterne	14,50	x	20 %	=	2,90
Verande esterne	49,09	x	25 %	=	12,27
Totale:	272,89				184,37

ACCESSORI:

Piscina e relativa sistemazione esterna

Pavimentazione e relativa illuminazione esterna

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2019

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare di zona

Descrizione: Villa in buono stato, con doppia veranda, doppi servizi e doppia cucina. caminetto e condizionatori. recinzione per parcheggio auto all'interno della proprietà. giardino con alberi ornamentali

Indirizzo: Contrada Mondescine San Vito dei Normanni (BR)

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 195.500,00 pari a 977,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2019

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di zona

Descrizione: Villa con 8.000 mq di terreno composta da un ampio soggiorno con doppio ingresso, una camera da letto, una cucina attrezzata, un bagno con doccia e due verande

Indirizzo: S.P. 46 San Vito dei Normanni - Latiano

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 108.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 91.800,00 pari a 1.147,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (08/01/2019)

Valore minimo: 556,00

Valore massimo: 728,00

Note: Abitazioni e ville in Zona unica - regione agraria n.2

Agenzia delle Entrate (08/01/2019)

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 800,00

Note: Ville e villini in Fascia/zona: Extraurbana/UNICA - REGIONE AGRARIA N.2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'operazione estimativa tiene conto della situazione generale del mercato immobiliare, della normativa urbanistica in vigore nella zona, delle indagini di mercato condotte attraverso contatti con operatori ed agenzie immobiliari nonché delle quotazioni riportate da "L'Osservatorio dei Valori Immobiliari" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e riferite al 1° semestre anno 2018 e dal Borsino Immobiliare. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame,



avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto dell'ubicazione dell'immobile in zona di agricola, della situazione vincolistica, delle buone condizioni manutentive dell'abitazione, della sua natura indipendente (detratte le eventuali spese di regolarizzazione difformità edilizie), valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili similari comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di San Vito dei Normanni per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	195.500,00	91.800,00
Consistenza	260,89	200,00	80,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.150,00	1.350,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	977,50	977,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	195.500,00	91.800,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	59.519,06	176.819,06
Prezzo corretto	255.019,06	268.619,06

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **261.819,06**
 Divergenza: 5,06% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	184,37	x	1.003,56	=	185.028,73
Valore superficie accessori:	76,52	x	1.003,56	=	76.790,33
					261.819,06

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 261.819,06**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 130.909,53**

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI C.DA SANTO MUCCHIO SNC



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SAN VITO DEI NORMANNI C.da Santo Mucchio snc, della superficie commerciale di **33,60** mq per la quota di 1/2 del diritto di enfiteusi [REDACTED]

Gli immobili oggetto di valutazione sono costituiti da due piccoli depositi e un forno. Il deposito è in muratura delle dimensioni esterne in pianta di 3,85 x 2,95 m e copertura inclinata in laterocemento con altezza media pari a 2,35 m. L'altro deposito è costituito da un piccolo fabbricato in muratura e cemento armato nel quale sono stati ricavati un forno con dimensioni in pianta di circa 2 x 3 m e altezza interna di 2,15 m e adiacente box-deposito di dimensioni in pianta pari a 4,00 x 4,65 m e altezza interna pari a 2,95 con sovrastante serbatoio utilizzato come riserva idrica. In prossimità di tale ultimo corpo di fabbricato è presente inoltre un piccolo barbecue realizzato in muratura.

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

- foglio 25 particella 593 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 91,41 Euro, indirizzo catastale: San Vito dei Normanni - C.da Santomucchio sn, piano: T, [REDACTED]

- Superfici art. 14 DL 201/2011

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. La strada pubblica ubicata in adiacenza al lotto in questione è dotata di illuminazione pubblica e di infrastruttura per la distribuzione dell'energia elettrica.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

E' presente un piccolo fabbricato adibito a deposito delle dimensioni interne in pianta di 2,65x 3,55 m e altezza interna variabile da una minima di 2,07 m e massima di 2,57. E' stato costruito in muratura portante con solaio inclicato in laterocemento e sovrastanti tegole in cotto. Esternamente si presenta pitturato di color bianco. Si entra da una porta priva di serratura con sottili profili di legno e rete metallica. E' presente inoltre una piccola finestra priva di infisso. Il pavimento risulta essere con finitura in cemento. Oltre tale deposito è presente un ulteriore piccolo fabbricato costituito da un altro piccolo deposito-box con sovrastante cisterna idrica e adiacente forno. Tale fabbricato è costruito in muratura e cemento armato ed esternamente si presenta pitturato di colore bianco. La copertura del forno è rivestita con tegole in cotto e sono inoltre presenti due camini per l'espulsione dei fumi. Il deposito-box presenta dimensioni interne in pianta di 3,60x3,96 m e altezza interna di 2,95 e si accede al suo interno tramite una serranda basculante in materiale metallico, sopra la quale sono state ricavate quattro piccole finestre con infissi in pvc. Il forno presenta uno spazio antistante coperto di dimensioni pari a 1,60x1,40 m e altezza interna di 2,15 m. Superiormente al deposito-box è presente la cisterna idrica in cemento armato, riempita attraverso l'acqua emunta da un pozzo artesiano.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Porta ad anta in legno (deposito) e serranda metallica basculante (box) realizzati in Legno e metallo

molto scarso 

pareti esterne: costruite in Muratura in conci di tufo , il rivestimento è realizzato in Pitturazione a calce bianca

mediocre 

pavimentazione esterna: realizzata in cemento e mattoni di cemento

scarso 

pavimentazione interna: realizzata in cemento e mattoni di cemento

scarso 

Degli Impianti:

idrico: Riserva idrica a servizio del villino con alimentazione in alimentata da pozzo , la rete di distribuzione è realizzata in Dal pozzo l'acqua viene spinta nella riserva e da questa, mediante rete di distribuzione, inviata al villino conformità: non rilevabile. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in buone condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

mediocre 

elettrico: Illuminazione interna e esterna collegata alla rete ENEL , la tensione è di 220 V conformità: conforme con riserva. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in buone condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo

scarso 



scrivente non è in grado di esprimersi.

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
Deposito e box	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00

ACCESSORI:

Cisterna sopraelevata
Pavimentazione esterna e relativa illuminazione
Forno esterno
Pozzo artesiano

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/01/2019
Fonte di informazione: Agente immobiliare di zona
Descrizione: Box / Garage
Indirizzo: via Milo, San Vito dei Normanni
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 12.000,00 pari a 600,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 25 %
Prezzo: 9.000,00 pari a 450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/01/2019
Fonte di informazione: Agente immobiliare di zona
Descrizione: Magazzino
Indirizzo: Via Santa Sabina, Carovigno (Br)
Superfici principali e secondarie: 80



Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 53.000,00 pari a 662,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 25 %

Prezzo: 39.750,00 pari a 496,88 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'operazione estimativa tiene conto della situazione generale del mercato immobiliare, della normativa urbanistica in vigore nella zona, delle indagini di mercato condotte attraverso contatti con operatori ed agenzie immobiliari. Mediante tali considerazioni è stato possibile determinare, per comparazione diretta, i più probabili valori di mercato unitari (vmr), all'attualità, per immobili simili a quello in esame, avendo riguardo delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dopo aver effettuato una dettagliata analisi di mercato, tenuto conto soprattutto dell'ubicazione dell'immobile in zona di agricola, della situazione vincolistica, delle condizioni manutentive dell'abitazione, della sua natura indipendente (detratte le eventuali spese di regolarizzazione difformità edilizie), valutate, pertanto, tutte le altre caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e degli immobili simili comparabili (comparables), dopo aver utilizzato diversi parametri di natura fisicotecnica ed economica, prendendo a base la superficie lorda commerciale in oggetto, in analogia ai prezzi medi di mercato correnti nel Comune di San Vito dei Normanni e limitrofi per immobili simili per tipologia al cespite in esame ed ubicati nella medesima zona, si è dato corso all'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	9.000,00	39.750,00
Consistenza	79,64	20,00	80,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	600,00	662,50

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	450,00	450,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	9.000,00	39.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	26.839,16	-160,84
Prezzo corretto	35.839,16	39.589,16

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **37.714,16**

Divergenza: 9,47% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale:	30,00	x	473,54	=	14.206,28
Valore superficie accessori:	49,64	x	473,54	=	23.507,88
					37.714,16

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 37.714,16**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.857,08**

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI C.DA SANTO MUCCHIO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a SAN VITO DEI NORMANNI C.da Santo Mucchio snc, della superficie commerciale di **1.574,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo destinato a uliveto dell'estensione di 1574 mq, delimitato perimetralmente da recinzione in pietra con sovrastante rete metallica.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 590 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 1574, reddito agrario 4,47 € reddito dominicale 6,91 € indirizzo catastale: C.da Santomucchio, San Vito dei [REDACTED]

Tipo mappale del 08/09/2009 protocollo n. BR0221792 in atti dal 08/09/2009 presentato il 08/09/2009 (n. 221792.1/2009)

Presenta una forma trapezia, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. La strada pubblica ubicata in adiacenza al lotto in questione è dotata di illuminazione pubblica e di infrastruttura per la distribuzione dell'energia elettrica.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è un terreno agricolo destinato a uliveto. Perimetralmente il terreno è recintato, lungo il lato sud (in adiacenza alla strada comunale) con un muretto in pietrame a secco e sovrastante rete metallica e lungo i lati est e ovest con recinzione in conci di tufo e sovrastante rete metallica. Il lato nord è privo di recinzione e confina con la particella n. 592 di proprietà sempre (per 1/2) del Sig. [REDACTED]. In adiacenza alla recinzione, internamente, è presente inoltre una siepe. Parte del terreno risulta occupata dalla strada interna che dal cancello principale porta al villino (particella 591) pavimentata con mattoni di cemento.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto classe 3	1.574,00	x	100 %	=	1.574,00
Totale:	1.574,00				1.574,00

ACCESSORI:

Recinzione e cancello di ingresso automatico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Ufficio del territorio di BRINDISI (10/01/2019)

Valore minimo: 1,40

Valore massimo: 1,60

Note: Valori Agricoli Medi della provincia

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.574,00	x	1,50	=	2.361,00
Valore superficie accessori:	11.018,00	x	1,50	=	16.527,00
					18.888,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.888,00



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

€ 9.444,00

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI C.DA SANTO MUCCHIO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a SAN VITO DEI NORMANNI C.da Santo Mucchio snc, della superficie commerciale di **1.962,00** mq per la quota di 1/2 del diritto di enfiteusi [REDACTED]

Terreno agricolo destinato a uliveto dell'estensione di 1962 mq, delimitato perimetralmente da recinzione in pietra con sovrastante rete metallica.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 592 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 1962, reddito agrario 5,57 € reddito dominicale 8,61 € indirizzo catastale: C.da Santomucchio, San Vito dei

[REDACTED] iritto del concedente per 1/1, derivante da Tipo mappale del 08/09/2009 protocollo n. BR0221785 in atti dal 08/09/2009 presentato il 08/09/2009 (n. 221785.1/2009)

Presenta una forma trapezia, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. La strada pubblica ubicata in adiacenza al lotto in questione è dotata di illuminazione pubblica e di infrastruttura per la distribuzione dell'energia elettrica.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

nella media 



servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è un terreno agricolo destinato a uliveto. Perimetralmente il terreno è recintato con recinzione in conci di tufo e sovrastante rete metallica, mentre il lato sud è privo di recinzione e confina con la particella n. 590 di proprietà sempre (per 1/2) del Sig [REDACTED]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto classe 3	1.962,00	x	100 %	=	1.962,00
Totale:	1.962,00				1.962,00

ACCESSORI:

Recinzione e cancello di ingresso

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Ufficio del territorio di BRINDISI (10/01/2019)

Valore minimo: 1,40

Valore massimo: 1,60

Note: Valori Agricoli Medi della provincia

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.962,00	x	1,50	=	2.943,00
Valore superficie accessori:	7.848,00	x	1,50	=	11.772,00
					14.715,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.715,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.357,50**

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 San Vito dei Normanni, agenzie: varie agenzie immobiliari operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare, ed inoltre: Interviste dirette acquirenti e/o aspiranti acquirenti immobili simili in zona



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	184,37	76,52	261.819,06	130.909,53
B	box singolo	30,00	49,64	37.714,16	18.857,08
C	terreno agricolo	1.574,00	11.018,00	18.888,00	9.444,00
D	terreno agricolo	1.962,00	7.848,00	14.715,00	7.357,50
				333.136,23 €	166.568,11 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione monetaria a seguito del ripristino dello status quo ante, come descritto nel paragrafo 8. e 8.1, dovuta all'eventuale demolizione, a seguito dei lavori indicati, della piscina e del deposito esterno. Importo valutato per la quota di 1/2	-23.800,00
	23.800,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile:

€ 16.656,81

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di un 1/2 delle proprietà e dei diritti di Enfiteusi degli immobili costituenti il lotto oggetto della presente perizia non può essere in alcun modo divisa in quanto ciò comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione:

€ 8.328,41



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 39.750,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.032,90
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:	€ 11.704,93
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 353,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.974,96

data 21/02/2019

il tecnico incaricato
Giuseppe BARBARITO

