



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

237/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Mazzone

CF: MZZGPP51E31B180W

con studio in BRINDISI (BR) CORTE BELVEDERE 1

telefono: 0831523419

fax: 0831523419

email: ingmaz@libero.it

PEC: giuseppe.mazzone@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 237/2015

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

A villa singola a FRANCAVILLA FONTANA C.da Carlo Di Noi Inferiore s.n., della superficie commerciale di **543,08** mq per la quota di:

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

Trattasi di una villa articolata su due livelli con al piano terra la zona giorno ed al primo piano la zona notte, i due livelli tra loro collegati tramite scala cilindrica in c.a. Il piano terra di mq.270 possiede altezza utile interna di mt.2.90 ed è composto da ampio vano cucina, ingresso, disimpegno, n.2 bagni con vani deposito ed ufficio. Il primo piano avente altezza sempre paria a mt.2.90, possiede n.3 vani letto, ampio vano soggiorno, ripostigli e cucina con balconata attestata lungo due lati il tutto per una superficie coperta commerciale pari a mq.210. Intorno alla casa insistono i due lotti di terreno agricoli che come già più volte detto sono stati snaturati dalla loro originaria destinazione e trasformati in aree attrezzate e pertinenziali all'immobile. In particolare sul terreno riportato in catasto al fgl.73, p.lla 277 è stata realizzata un'ampia piscina con infrastrutture annesse tipo forno, aiole e percorsi non autorizzati. Infine sul terreno riportato al fgl.73, p.lla 278 di mq.270 non solamente è stato realizzato il viale di accesso alla villa munendolo anche di cancello carrabile automatico ma alla stessa particella è stata annessa solo materialmente la proprietà confinante non oggetto della presente esecuzione e tutto ciò al fine di ampliare la larghezza del viale di accesso nonchè le aree esterne pertinenziali alla villa. Pertanto ai fini di regolarizzare la situazione ed allinearla al foglio di mappa catastale fg.73 occorrerà realizzare un muretto di divisione per separare le particelle oggetto della presente esecuzione (277-278- 238) da quelle confinanti non pignorate. Così facendo il viale di accesso alla villa avrà una larghezza costante di circa ml.3.00 (vedi foto e planimetrie nn.1-2-3-4 in allegato).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra + 1, scala interna, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 238 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 948,99 Euro, indirizzo catastale: C.da Carlo Di Noi Inferiore n.1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 29/03/2021 Rep.57702 per Notar _____ da Francavilla Fontana.

Coerenze: a Nord con proprietà dei sigg.

! A sud con terreni di proprietà dei sigg. !

. Ad est con proprietà dei sigg.

- foglio 73 particella 238 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: C.da Carlo Di Noi Inferiore n.1, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 29/03/2021 Rep.57702 per Notar _____ da Francavilla Fontana

Coerenze: a Nord con proprietà dei sigg. !

! A sud con terreni di proprietà dei sigg. !

. Ad est con proprietà dei sigg. !



- foglio 73 particella 277 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 2734, reddito agrario 4,24 €, reddito dominicale 3,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del atto del 29/03/2021 Rep.57702 per Notar da Francavilla Fontana
Coerenze: a Nord con proprietà dei sigg.
A sud con terreni di proprietà dei sigg.
Ad est con proprietà dei sigg.
- foglio 73 particella 278 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 5[^], superficie 270, deduzione mq, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 4/11/2004 per Notar da Latiano Rep.17305

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	543,08 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 293.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 247.184,00
Data della valutazione:	05/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Sia il piano terra che il primo piano della villa risultano occupati dai coniugi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Circa le trascrizioni contro, gli immobili oggetto del pignoramento, ad eccezione del terreno in Catasto al fgl.73 p.la 278 che rimaneva in testa a (1/1) in regime di comunione dei beni, venivano donati alle due figlie ed in particolare, il sub.2 (appartamento al 1° piano a), il sub.1 (appartamento al piano terra a) ed il terreno di cui al fgl.73, p.la 277 su cui insiste l'intero immobile a per 1/2 ciascuno. A margine dell'atto di donazione veniva apposta l'annotazione n.47 del 16/01/2023 di risoluzione dell'atto di donazione (vedi accertamenti ipotecari Agenzia Caretta allegati). Quindi attualmente gli immobili di cui ai subb.1-2 ed il terreno al fgl.73, p.la 277 in Catasto Fabbricati sono intestati ai coniugi in regime di separazione dei beni.



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione di domanda giudiziale a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da donazione stipulata in data 23/11/2009 dal Notaio tra fideiussore (). A cura dell'acquirente

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/04/2008 a firma di Notar ai nn. 01161 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 800.000.

Importo capitale: 400.000.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a fgl.73, p.lle 277 - 278 , p.la 238 subb.1 e 2, p.t. + 1° piano

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 81.000.

Importo capitale: 67.291.06.

Ipoteca Giudiziale n.01507 del 16/10/2013

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

La formalità è riferita solamente a Fgl.73, p.la 238, subb.1-2 e p.lle 277-278

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 1/2 in separaz. dei beni , in forza di risoluzione atto di donazione .

Il titolo è riferito solamente a fgl.73, p.lla 238, sub.1-2 e particella 277 vedi visure catastali.

Dal 29/3/2021 per Notaio . Rep.57702 registrato al n.4468 il 27/4/2021 per risoluzione atto di donazione voltura n.3257.1/2021 Prat. n.0025748 in atti dal 26/05/2021.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in separaz dei beni, in forza di risoluzione atto di donazione.

Il titolo è riferito solamente a fgl.73, p.lla 238, sub.1-2 e particella 277 vedi visure catastali.

Dal 29/3/2021 per Notaio Rep.57702 registrato al n.4468 il 27/4/2021 per risoluzione atto di donazione voltura n.3257.1/2021 Prat. n.0025748 in atti dal 26/05/2021.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/11/2004 a firma di _____ ai nn. 17305 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a FGL.73, P.LLA 278 vedi visure catastali.

Compravendita NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO N.14989.1/2004 Reparto P.I. DI BRINDISI IN ATTI DAL 29/11/2004

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/11/2004 a firma di _____ ai nn. 17305 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a fgl.73, p.lla 278 vedi visure catastali.

Compravendita NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO N.14989.1/2004 Reparto P.I. DI BRINDISI IN ATTI DAL 29/11/2004

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Art.39 L.724 N. 661 del 28/09/2000, per lavori di realizzazione di un'abitazione con garage al piano terra in completa assenza di permesso di costruire..

Il titolo è riferito solamente a Piano terra fgl.73, p.lla 238, sub.1.

Il permesso è stato già prodotto nella precedente perizia

Art.39 L.724 N. 662 del 28/09/2000, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un primo piano in completa assenza di concessione edilizia.

Il titolo è riferito solamente a primo piano fgl.73, p.lla 238, sub.2.

Il permesso è stato già prodotto nella precedente perizia

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è stato ampliato sia al piano terra che al primo piano in difformità del progetto in sanatoria di cui alle concessioni edilizie nn.661/662. Inoltre è stata realizzata una camera al piano interrato utilizzata a deposito ed è stata inoltre mutata la destinazione d'uso della gran parte dei vani interni. All'esterno i due terreni agricoli annessi alla villa fgl.73, p.lla 277 -278 entrambi di qualità uliveto sono stati pavimentati ed attrezzati con aiole, impianti idrici, elettrici e piscina senza alcuna autorizzazione. Pertanto le infrastrutture ivi presenti sono del tutto abusive. (normativa di riferimento: PdF)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione opere abusive esistenti sia sull'immobile che sui terreni ad esso annessi per costituire una villa con piscina.

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizioni interne ed esterne, realizz. di recinzione di divisione del vialetto di accesso alla villa, adeguamento impianti per adeguare lo stato attuale ai permessi nn.661-662 la conformità: €.100.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 24 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: effettuata la demolizione di tutti gli abusivismi ed i ripristini, occorrerà eseguire il nuovo accatastamento delle due unità in conformità al progetto presentato di cui ai permessi in sanatoria nn.661 e 662. Gli attuali accatastamenti sono conformi all'effettivo stato attuale dei luoghi e pertanto rappresentano anche le parti abusive.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo accatastamento: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sia al piano terra che al primo piano della villa.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di certificazioni impiantistiche regolarmente depositate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica da parte di impiantisti regolarmente abilitati con l'acquisizione della relativa conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- nuove certificazioni: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA C.DA CARLO DI NOI INFERIORE S.N.

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a FRANCAVILLA FONTANA C.da Carlo Di Noi Inferiore s.n., della superficie commerciale di **543,08** mq per la quota di:

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

Trattasi di una villa articolata su due livelli con al piano terra la zona giorno ed al primo piano la zona notte, i due livelli tra loro collegati tramite scala cilindrica in c.a. Il piano terra di mq.270 possiede altezza utile interna di mt.2.90 ed è composto da ampio vano cucina, ingresso, disimpegno, n.2 bagni con vani deposito ed ufficio. Il primo piano avente altezza sempre paria a mt.2.90, possiede n.3 vani letto, ampio vano soggiorno, ripostigli e cucina con balconata attestata lungo due lati il tutto per una superficie coperta commerciale pari a mq.210. Intorno alla casa insistono i due lotti di terreno agricoli che come già più volte detto sono stati snaturati dalla loro originaria destinazione e trasformati in aree attrezzate e pertinenziali all'immobile. In particolare sul terreno riportato in catasto al fgl.73, p.lla 277 è stata realizzata un'ampia piscina con infrastrutture annesse tipo forno, aiole e percorsi non autorizzati. Infine sul terreno riportato al fgl.73, p.lla 278 di mq.270 non solamente è stato realizzato il viale di accesso alla villa munendolo anche di cancello carrabile automatico ma alla stessa particella è stata annessa solo materialmente la proprietà confinante non oggetto della presente esecuzione e tutto ciò al fine di ampliare la larghezza del viale di accesso nonché le aree esterne pertinenziali alla villa. Pertanto ai fini di regolarizzare la situazione ed allinearla al foglio di mappa catastale fg.73 occorrerà realizzare un muretto di divisione per separare le particelle oggetto della presente esecuzione (277-278- 238) da quelle confinanti non pignorate. Così facendo il viale di accesso alla villa avrà una larghezza costante di circa ml.3.00 (vedi foto e planimetrie nn.1-2-3-4 in allegato).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra + 1, scala interna, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 238 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 948,99 Euro, indirizzo catastale: C.da Carlo Di Noi Inferiore n.1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 29/03/2021 Rep.57702 per Notar _____ da Francavilla Fontana.
Coerenze: a Nord con proprietà dei sigg. _____
{ _____ A sud con terreni di proprietà dei sigg. _____
} _____ Ad est con proprietà dei sigg. _____
- foglio 73 particella 238 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: C.da Carlo Di Noi Inferiore n.1, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 29/03/2021 Rep.57702 per Notar _____ da Francavilla Fontana
Coerenze: a Nord con proprietà dei sigg. _____
{ _____ A sud con terreni di proprietà dei sigg. _____
} _____ Ad est con proprietà dei sigg. _____

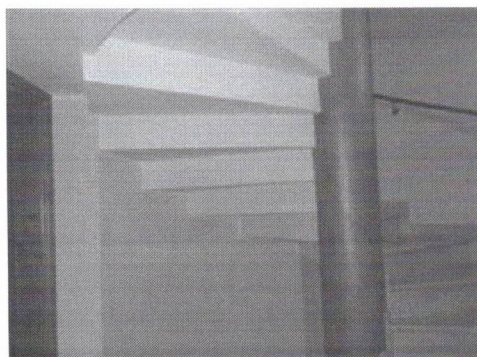
- foglio 73 particella 277 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 2734, reddito agrario 4,24 €, reddito dominicale 3,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 29/03/2021 Rep.57702 per Notar da Francavilla Fontana
Coerenze: a Nord con proprietà dei sigg.

A sud con terreni di proprietà dei sigg.

Ad est con proprietà dei sigg.

- foglio 73 particella 278 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 5[^], superficie 270, deduzione mq, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 4/11/2004 per Notar da Latiano Rep.17305

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000 ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola realizzato in acciaio con apertura elettrica nella media ★★★★★★★★★★

infissi esterni: ante a battente realizzati in legno nella media ★★★★★★★★★★

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetri colorati nella media ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls vibrato , il rivestimento è realizzato in intonaco rifinito con spatolato plastico nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in elementi di cemento sul massetto nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato di vario formato con battiscopa in similare nella media ★★★★★★★★★★

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello semi blindata nella media ★★★★★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento con graffiato plastico nella media ★★★★★★★★★★

scale: interna con rivestimento in marmo nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

antifurto: telecamere di videosorveglianza nella media ★★★★★★★★★★

condizionamento: pompa di calore con alimentazione a elettrico nella media ★★★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V nella media ★★★★★★★★★★

fognatura: fossa imof la reti di smaltimento è realizzata in privata con recapito in privato nella media ★★★★★★★★★★

idrico: autoclave con alimentazione in privata , la rete di distribuzione è realizzata in privata nella media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in travetti precompressi e laterizi

nella media ★★★★★★★★★★

fondazioni: travi continue rovesce e plinti costruite in cemento armato

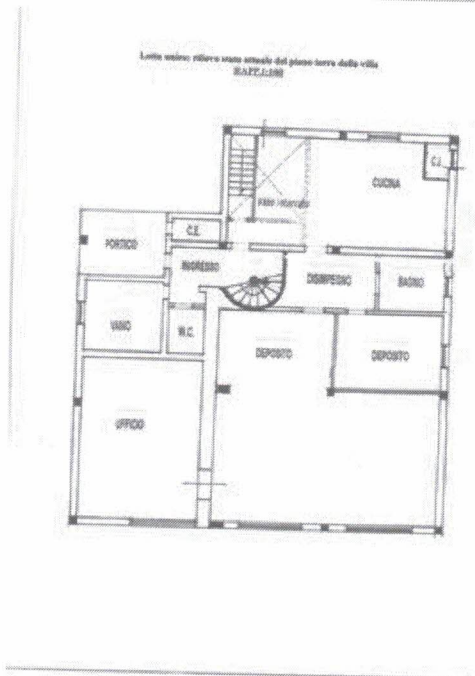
nella media ★★★★★★★★★★

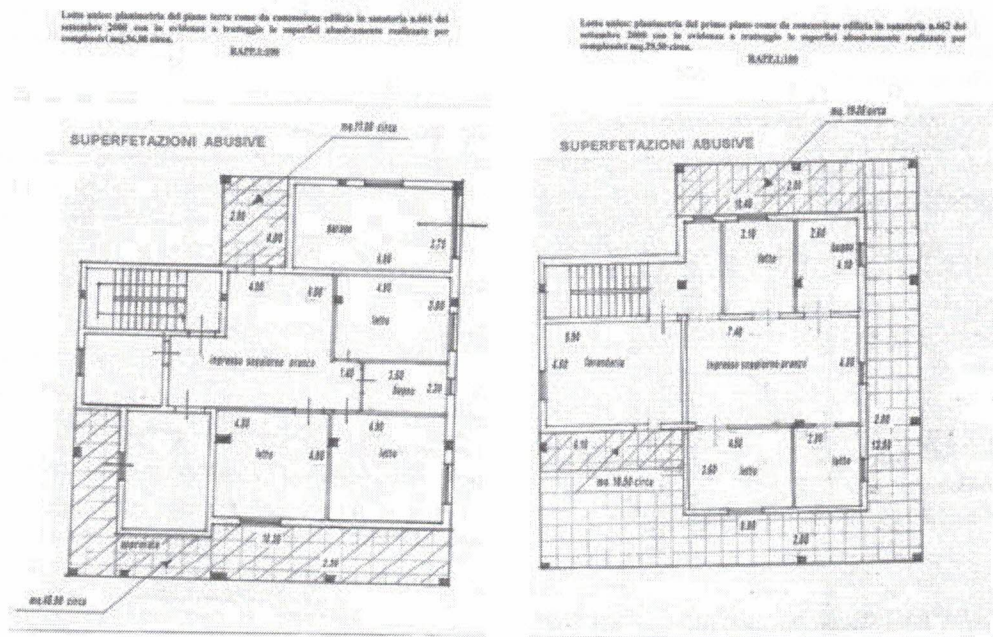
CONSISTENZA:

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
villa	483,00	x	100 %	=	483,00
terreni	3.004,00	x	2 %	=	60,08
Totale:	3.487,00				543,08





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 13/07/2023
 Fonte di informazione: studio notarile
 Descrizione: villa unifamiliare con terreno annesso
 Superfici principali e secondarie: 450
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 270.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per gli immobili è sempre possibile la stima “ sintetica” o “diretta” fondata sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili analoghi a quello oggetto di stima, nello stesso mercato. L’esistenza di un mercato attivo in cui è possibile rinvenire numerosi dati storici, i prezzi di mercato, consente la formazione di una distribuzione di frequenza dei prezzi, ossia di una serie ordinata dei dati ciascuno affetto da una determinata frequenza. In generale, quando ciò si verifica, nella pratica la distribuzione, pur difforme dalla curva normale, è affetta da limitata asimmetria e ciò se i dati sono stati assunti in maniera critica. Nel caso della villa in C.da Carlo Di Noi Inferiore in agro di Francavilla Fontana, esiste un mercato relativamente attivo, caratterizzato da un modesto numero di vendite da parte di acquirenti che guardano alla zona per la sua vocazione prettamente agricola. Con



il criterio innanzi riportato si è effettuata un' accurata indagine di mercato campionando tutta una serie di dati certi rivenienti da esperienze di compravendite di immobili in tutto analoghi. Si è in tal modo formata la scala dei prezzi e si è inserito la villa in corrispondenza al gradino che presentava maggiori analogie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **450.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 450.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 450.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Effettuata un'indagine di mercato campionando tutta una serie di prezzi reali riferiti ad operazioni di compravendite di immobili simili nella stessa zona. Ho formato in tal modo la scala dei prezzi scartando tutti quei valori che rivestono carattere di eccezionalità e/o che non rivengono da un mercato di libera concorrenza. L'indagine così espletata ha sortito valori unitari compresi tra € /mq.775- 825 potendosi pertanto assumere il valore unitario medio di €/mq.800 considerando in questo valore unitario anche l'incidenza del valore attuale di mercato dei due terreni pertinenziali alla villa (fgl.73, p.lla 277-278).

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

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	543,08	0,00	450.000,00	450.000,00
				450.000,00 €	450.000,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è divisibile in due unità indipendenti ripristinando l'originario stato approvato di cui ai permessi di costruire in sanatoria nn.661/662.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 45.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 112.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 293.000,00

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:	€. 43.950,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.866,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 247.184,00

data 05/10/2023

il tecnico incaricato
Giuseppe Mazzone

