

# TRIBUNALE DI BRINDISI

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

[REDACTED]

contro:

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**R.G.E. 176/2014**

**Giudice: Gianmarco Galiano**

### **ELABORATO PERITALE**

del 16/06/2015

*Tecnico incaricato: CARMELO MONTANARO*

*iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di BRINDISI al N. 1238*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Brindisi*

*CF: MNTCML74A21E882G*

*con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) VIA GIUSEPPE DI VAGNO, 104/A*

*telefono: 0831841070*

*email: montanaro.carmelo@libero.it*

*email (pec): montanaro.carmelo@ingpec.eu*

**PROCEDURA N. R.G.E. 176/2014 Brindisi**  
**LOTTO 1**  
BENI IN TORRE SANTA SUSANNA

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Torre Santa Susanna contrada Canali sn:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **202,45** Mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala unica, ha un'altezza interna di 3.00.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 74 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Contrada Canali snc, piano: terra e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 202,45</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 30.385,88</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 25.827,99</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€ 27.327,99</b>
- Data della valutazione:	<b>16/06/2015</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

**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:*

- atto di asservimento dell'area sita nel comune Torre Santa Susanna identificata al Foglio 46 particella 74 , stipulato il 02/06/1999 a firma di Notar Lavinia Vacca ai nn. 9876 di repertorio, trascritto il 01/07/1999 a Brindisi ai nn. 8659/6676, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Immobile identificato al n. 28 del certificato ipotecario in atti

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:*

- ipoteca **legale** cancellata, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0300 a norma art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602.

Importo ipoteca: 383961,70.

Importo capitale: 191980,85.

Somma pagata con ricevuta di cassa n. 698 prot. di richiesta Br 1808/1 del 2010

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 21/12/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario Francavilla Fontana ai nn. 938/2001 di repertorio, trascritta il 27/12/2001 a Brindisi ai nn. 18508/15799, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del 21.12.2001.

Formalità cancellata con annotazione presentata il 09.06.2003 ai numeri 569/9582 trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Brindisi il 27.12.2001 ai nn. 18508/15799

- pignoramento, stipulata il 06/09/2006 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 774 di repertorio, trascritta il 22/12/2006 a Brindisi ai nn. 28954/19825, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del 09.06.2006.

Con annotazione presentata il 12/06/2009 si cancellava la presente trascrizione con atto n. 1480/11080 trascritto presso l'ufficio provinciale di Brindisi il 22/12/1986 ai nn. 28954 e 19825

- pignoramento, stipulata il 07/07/2007 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 25/27 di repertorio, trascritta il 17/01/2008 a Ufficio provinciale di Brindisi ai nn. 1354/1054, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario .

Con annotazione presentata il 12/06/2009 si cancellava la presente trascrizione con atto n. 1479/11079 trascritto presso l'ufficio provinciale di Brindisi il 17/01/2008 ai nn. 1314 e 1054

- pignoramento, stipulata il 05/10/2012 ai nn. 759 di repertorio, trascritta il 22/03/2013 a Brindisi ai nn. 4354/3182, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario del 05/10/2012 num. 759

- pignoramento, stipulata il 14/05/2014 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 2198 di repertorio, trascritta il 29/07/2014 a Brindisi ai nn. 10480/8331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario

#### 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:

Al momento l'intero fabbricato, costituente i diversi lotti di vendita, essendo di un unico proprietario ha accesso sui lastrici solari amite vano scala facenti parte del lotto di vendita n. 2. E' quindi importante sottolineare e mettere in evidenza al futuro acquirente che al momento della messa in possesso del fabbricato non si avrà la possibilità di accesso ai lastrici solari dell fabbricato identificato al Fg 46 - p.lla 74 sub 4.

L'accesso al fabbricato in oggetto posto a piano primo è consentito attraverso una strada che parte dalla strada provinciale per San Pancrazio, attraversa la particella 130 del foglio 45, la 140 del foglio 46 fino a giungere all'atrio comune a tutti di fabbricati della particella 74 sub 4 del foglio 46. Per cui rimarrà un accesso al fabbricato tramite proprietà di terzi. (vedere allegato unione dei due fogli catastali)

Dette particelle sono tutte di proprietà della parte eseguita per i diritti sulla proprietà come indicati.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuale proprietario:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 cadauno indiviso in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di vendita , con atto stipulato il 16/05/1996 a firma di Notar Roberto Carino ai nn. 8749/19351 di repertorio, registrato il 30/05/1996 a Bari ai nn. 6431/V, trascritto il 01/06/1996 a Brindisi ai nn. 4806/5994, in forza di atto di vendita

### 6.2. Precedenti proprietari:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 indiviso ciascuno, in forza di Atto di acquisto, con atto stipulato il 29/06/1981 a firma di Notar Giorgio Tavassi, registrato il 10/07/1981 a Lecce ai nn. 7724, trascritto il 02/07/1981 a Brindisi ai nn. 10676/9698, in forza di Atto di acquisto
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 indiviso ciascuno, in forza di Atto di acquisto, con atto stipulato il 08/10/1985 a firma di Notar Giustino Rossi, registrato il 28/10/1985 a Bari ai nn. 1969, trascritto il 19/10/1985 a Brindisi ai nn. 12882/11234, in forza di Atto di acquisto
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 indiviso ciascuno, in forza di Atto di acquisto, con atto stipulato il 03/03/1988 a firma di Notar Angelo Fiandata, registrato il 22/03/1988 a Bari ai nn. 3621, trascritto il 10/03/1988 a Brindisi ai nn. 3019, in forza di Atto di acquisto.

Con il presente atto la parte acquirente ha riacquisito i diritti di 1/4 precedentemente venduti

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. Pratiche edilizie:

- Sanatoria di opere edilizie abusive N. **969**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Fabbricati rurali dell'azienda agricola ██████████ consistenti in stalla bovini, fienile, pollaio, porcinaia,, locali deposito e lavorazione latte e casa custode., rilasciata il 09/11/1999 con il n. 297 di protocollo

### 7.2. Situazione urbanistica: Nessuna informazione.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### 8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti una tettoia in materiale coibentato posta su parte del lastrico solare del lotto di vendita 2 per una superficie di mq 37,85; oltre a un vano della superficie di mq 32,97 totalmente realizzato in pannelli coibentati e utilizzato come deposito avente altezza variabile da mt 2.90 a mt 2.75 (normativa di riferimento: TESTO UNICO EDILIZIA 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo per la demolizione delle parti abusive: 1.500,00 Euro

Criticità: **nessuna**

Questa situazione è riferita solamente a Alle strutture in pannelli coibentati.

Le opere a carattere strettamente temporaneo vista la precarietà della tecnica costruttiva utilizzata sono state edificate successivamente al 2008, data in cui è stato presentato l'accatastamento del fabbricato e non vi è alcuna traccia del fabbricato. Per regolarizzare l'immobile è necessario demolire i pannelli in coibentato per un costo di circa €1.500,00 quali spese tecniche e spese per le opere a farsi. In prossimità della veranda sono presenti delle vetrate che devono necessariamente essere smontate.

8.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità.*

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

**BENI IN TORRE SANTA SUSANNA CONTRADA CANALI SN**  
**APPARTAMENTO**  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **202,45** Mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala unica, ha un'altezza interna di 3.00.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 74 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Contrada Canali snc, piano: terra e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

*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.

*Qualità e rating interno immobile:*

- esposizione:	ottimo	
- luminosità:	eccellente	
- panoramicità:	ottimo	
- impianti tecnici:	nella media	
- stato di manutenzione generale:	nella media	

*Descrizione dettagliata:*

Il fabbricato è posto al piano primo, in proiezione verticale con gli uffici facenti parte del lotto di vendita 2 corpo A ed ha la destinazione di abitazione. L'accesso all'immobile come già detto in precedenza è possibile attraverso la strada asfaltata che attraversa gli altri terreni sempre di proprietà dell'esecutato come in precedenza detto. Il piazzale antistante l'ingresso dell'abitazione è in comune con il lotto di vendita denominato con il n. 2. Vi è da precisare che detta abitazione risulta avere accesso diretto ai lastrici solari di parte del lotto 2, quindi al momento della vendita si dovrà provvedere alla chiusura della porta finestra di accesso a detti lastrici, salvo diversi accordi tra i due possibili acquirenti.

A tale immobile si accede tramite una comoda scala a doppia rampa, che porta anche al lastrico solare dell'abitazione stessa, posto al piano secondo. L'immobile al piano primo ed è costituito da un ingresso dal

quale verso sinistra si accede alla zona giorno costituita da un ampio vano pranzo con cucina e w.c. Mentre di fronte all'ingresso troviamo un vano soggiorno e verso destra si accede alla zona notte costituita da due camere da letto, un bagno ripostiglio e dispensa. Il tutto per una superficie complessiva lorda di mq 187.10 a cui corrisponde la superficie netta di mq 142.09, oltre a due balconi posti sul fronte della superficie di mq 22.30, e uno posto sul retro dell'abitazione di mq 8.40. E' da segnalare che un balcone a prospetto è chiuso con vetri che dovranno essere rimossi, come anche quello posto sul retro.

L'immobile nel complesso è ben strutturato con una forma pressochè quadrata, ben illuminato e aerato naturalmente.

Gli impianti sono piuttosto obsoleti come anche le rifiniture non di alto pregio, con pavimentazione in mattoni di cemento del tipo in graniglia, infissi in legno con vetro singolo, impianto elettrico realizzato sottotraccia. Il bagno della zona notte è stato ristrutturato di recente. Sono presenti tre climatizzatori, due nelle camere da letto e uno in cucina, gli impianti di riscaldamento sono del tipo sottotraccia con pannelli radianti in ghisa e alimentati da una caldaia a nocciolino posta al piano terra in un vano destinato a centrale termica.

La centrale termica ricade nel lotto 2 ed alimenta altresì anche l'impianto termico degli uffici posti a piano terra e facenti parte del lotto 2. Una volta acquistata l'immobile si dovrà provvedere a modificare l'impianto termico.

Su dichiarazione dell'esecutato la caldaia a nocciolino è di 30000 cal, il pozzo artesiano è profondo circa 150 mt. Mentre le vasche di accumulo dell'acqua derivante dal pozzo è di 4 mc, e quella di stoccaggio liquami di circa 3 mc.

- delle componenti edilizie:

*infissi esterni:* apribili a cerniera con avvolgibili in plastica realizzati in Legno e vetro semplice      nella media      ★★☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in Solai piano latero cementizio con coibentazione in Lastre di Corsi      buono      ★★☆☆☆☆

*infissi interni:* Porta ad unica anta a cerniera realizzati in Legno tamburrato      buono      ★★☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in Tufi con intonaco a tre mani a plastico con coibentazione in Nessuna , il rivestimento è realizzato in Nesusno      al di sopra della media      ★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in Cemento tipo graniglia      al di sopra della media      ★★☆☆☆☆

*portone di ingresso:* realizzato in legno massello      al di sopra della media      ★★☆☆☆☆

*scale:* con rivestimento in Marmo      nella media      ★★☆☆☆☆

- degli impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: Non presente      nella media      ★★☆☆☆☆

*fognatura:* impianto con montante e collettori la reti di smaltimento è realizzata in Fossa con recapito in fossa conformità: Non presente. Non è presente autorizzazione allo scarico in fossa Imhoff      nella media      ★★☆☆☆☆

*idrico:* con alimentazione in Pozzo artesiano. E' presente una richiesta avanzata alla Provincia di Brindisi Ufficio Ambiente Ecologia riportata al n. 63957 di protocollo di integrazione documentale per la richiesta tardiva di rinnovo della concessione per l'estrazione e l'utilizzazione di acque sotterranee ad      nella media      ★★☆☆☆☆

uso irriguo. Pratica pozzo n. 13471. La parte eseguita non ha fornito informazione circa la cisterna interrata utilizzata per l'accumulo delle acque prelevate dal pozzo per utilizzarle presso l'abitazione. Il pozzo è ubicato sul terreno identificato al foglio 45, particella 112 identificato nella perizia come lotto di vendita n° 4

- delle strutture:

*solai*: Piano in latero cemento

buono



Classe Energetica:



Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Abitazione di tipo popolare	187,10	x	100 %	=	187,10
Balconi	30,70	x	50 %	=	15,35
<b>Totale:</b>	<b>217,80</b>				<b>202,45</b>

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	Osservatorio immobiliare italiano	0	0	350,00	0,00	%	0,00

Sviluppo valutazione:

L'osservatorio immobiliare riporta come valori minimo e massimo per abitazioni nel centro urbano di Torre Santa Susanna di €450,00 e €550,00. Il sottoscritto ha deciso di utilizzare un valore di €350,00 a mq per tener conto di tutte le problematiche riscontrate, ed in particolare accesso al fabbricato non esclusivo, livello di rifinitura medio, pozzo artesiano che serve l'impianto idrico dell'abitazione ubicato in un terreno non di pertinenza del fabbricato, vano caldaia ubicato in terreno di altra proprietà e in comune con i locali del piano terra.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:  $202,45 \times 350,00 = 70.857,50$

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **70.857,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **35.428,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dall'analisi dei valori presenti sull'osservatorio immobiliare italiano non esiste per il comune di Torre Santa Susanna una quotazione per un fabbricato ad uso residenziale ubicato in zona agricola, esiste invece una quotazione per i fabbricati ad uso residenziali in zona periferica oscillanti tra 450,00 e 550,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Torre Santa Susanna, osservatori del mercato immobiliare Immobiliari Italiani dell'Agenzia del Territorio

### Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	202,45	0,00	70.857,50	35.428,75

-Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 3.542,88

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non è possibile dividere comodamente la quota se non eseguendo importanti lavori edili sul fabbricato.

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.500,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 30.385,88

### 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: € 4.557,88

-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: € 25.827,99

PROCEDURA N. R.G.E. 176/2014 Brindisi

**LOTTO 2**

BENI IN TORRE SANTA SUSANNA

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Torre Santa Susanna contrada Canali :

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **ufficio**, della superficie commerciale di **158,00** Mq.

La particella 74 sub 4 è costituita da diversi corpi di fabbrica come di seguito dettagliati.

Il fabbricato posto al piano terra destinato ad uffici e locale ristoro per gli operai ha un livello di finiture medio basse con infissi in legno, pavimenti in cemento del tipo in graniglia. Il servizio igienico è pavimentato con piastrelle in ceramica come anche il rivestimento fino all'altezza di circa 2 mt. L'adduzione di acqua calda è garantita tramite scaldabagno elettrico.

L'impianto di riscaldamento è garantito sempre da un impianto con radiatori in ghisa alimentato sempre dalla caldaia a nocciolino presente nel vano identificato come lotto 2 corpo B.

Dal punto di vista strutturale l'immobile in pianta si presenta di forma quadrata, costituito da due vani ad uso ufficio, un locale archivio, locale riposo con locale ristoro e servizio igienico con spogliatoio. All'esterno è presente un altro bagno di piccole dimensioni e con evidenti macchie di muffa e licheni dovuta al passaggio di acqua dai lastrici solari, le stesse macchie si evidenziano anche nel bagno con accesso dall'interno. Il tutto per una superficie complessiva lorda di mq 158,00 a cui corrisponde una superficie netta di mq 125.81

L'immobile nel complesso si presenta in condizioni mediocri, con evidente risalita capillare sui muri, infissi obsoleti e con vetri semplici, coibentazioni assenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.05.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 74 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 10.400,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Canali, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ampliamento del 21/12/2010 n. 15851.1/2010 in atti dal 21.12.2010

Coerenze: Foglio

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

**B- deposito  
attrezzi  
agricoli.** Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), della superficie commerciale di **480,35** Mq.

Il lotto è costituito da due capannoni destinati a deposito attrezzi agricoli, attigui e comunicanti, oltre ad un piccolo vano destinato ad ospitare la caldaia a nocciolino. I capannoni sono costruiti con solai piani latero - cementizi e murature in conci di calcarenite, la pavimentazione è realizzata con cementodel tipo industriale in discrete condizioni di manutenzione. L'impianto elettrico è in parte realizzato sotto traccia e parte in canalina esterna. Il primo capannone ha dimensioni 9,00 x 31,35 m per una superficie utile di 283,09 mq ed una altezza utile di mt 3.75. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco del tipo civile che richiede interventi di manutenzione straordinaria. Gli infissi in metallo in mediocri condizioni. All'interno del locail, senza

creare volumetria aggiuntiva, sono stati ricavati due piccoli vani, uno con pannelli in legno avente superficie di 10.15 mq e l'altro in muratura avente superficie di 11.20 mq destinato allo stoccaggio di olio vegetale. Il capannone è provvisto di varie finestre ed aperture. Attraverso questo capannone col lato lungo affacciante sul piazzale si accede nel secondo capannone avente anch'esso forma rettangolare e superficie di 160 mq e un'altezza utile di 3.75 mt. Anche questo capannone è dotato di finestre con infissi in metallo e vetro singolo, la pavimentazione è realizzata in cemento con finitura a pavimento industriale. La destinazione di entrambi i locali è di deposito attrezzi agricoli. Evidenti sono le macchie di umidità e di risalita capillare. Attiguo al secondo capannone e con accesso dalla parte posteriore del piazzale vi è il vano tecnico avente superficie di 8.35 mq in cui è alloggiata la caldaia a nocciolino che alimenta il riscaldamento della casa facente parte del lotto 1 e degli uffici del lotto 2.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 74 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: c.da canali, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa ditta

**C.** Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **capannone artigianale**, della superficie commerciale di **804,00** Mq.

Detto corpo è costituito da un capannone per lavorazione di prodotti agricoli. E' costituito da strutture prefabbricate con pannelli in c.a.p. da 25 cm e travi triangolari dell'altezza di cm 170, con altezza massima sottotrave di mt 8,77 e minima di mt 7,00, mentre i pilastri sono sempre in struttura prefabbricata di 55x55 cm. Le dimensioni nette del capannone sono di mt 39,89 x 19,56 con una superficie netta di mq 780,25 e una superficie lorda di mq 804.

Il capannone presenta due ampie aperture, una a prospetto e una sul retro oltre ad una più piccola laterale, ed inoltre costituito da finestre non apribili per tutti e due i lati lunghi del capannone. Il pavimento è costituito da massetto in cls industriale e le pareti non risultano intonacate.

Dal punto di vista manutentivo il capannone risulta in più punti con infiltrazioni di acqua e mufte derivanti da non buon isolamento del solaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 7.00.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 74 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, rendita 10.400,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Canali, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: particella 166 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

**D - uffici e depositi.** Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), della superficie commerciale di **293,12** Mq.

In tale corpo sono compresi gli immobili costituenti un ufficio, un locale deposito, un garage, officina mezzi e vano tecnico per quadri elettrici, oltre ad una tettoia che collega tale blocco di costruzione con un piccolo ufficio adibito alla misurazione delle merci su bilico. Tali locali hanno ognuno le seguenti superfici utili:

- ufficio mq 23.37 oltre mq 6.40 di bagno e antibagno;
- un deposito della superficie di mq 66.92 con bagno e antibagno;
- ulteriori due depositi, uno della superficie netta di mq 53.25 e l'altro di mq

29.10;

- un locale adibito a vano tecnico per quadri elettrici della superficie di mq 26.10.

L'ufficio risulta intonacato con intonaco del tipo civile a tre mani e pavimentato in ceramica con i servizi igienici completi di rivestimento, mentre gli altri locali risultano tutti intonacati con due mani e con pavimento in masseto di calcestruzzo. Gli infissi sono costituiti da porte a scorrimento in pannelli di pvc con struttura in alluminio e le finestre in alluminio con vetri semplici. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e sono privi di riscaldamento.

Su tale struttura è stato realizzato un impianto fotovoltaico che come da dichiarazione del sig. ██████████ non è ancora stato saldato alla ditta installatrice in quanto hanno un rapporto di debito/credito non ancora regolarizzato.

Tale corpo di fabbrica si collega tramite una tettoia in lamiera con struttura anch'essa in ferro con un ufficio, dove è posizionata la bilancia che comanda il bilico esterno delle dimensioni di mt 3,00 x 8,00. Tale ufficio delle dimensioni di 4.85 x 3.95 mt ha la copertura in pannelli coibentati ed è pavimentato con mattoni in ceramica.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 74 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Canali, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**E - serre.** Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), della superficie commerciale di **1.143,65** Mq.

Detto corpo identifica una serra ad uso agricolo per la coltivazione di prodotti ortofrutticoli, ecc. Risulta avere le dimensioni in pianta di mt 44,50 x 25,70 costituita da tre campate in struttura metallica con copertura di teli in pvc, e con impianto di riscaldamento interno. A servizio di tale serre vi è un piccolo vano tecnico per l'alloggiamento di un gruppo elettrogeno. Tale vano ha le dimensioni di mt 7.10 x 3.10 realizzato in muratura portante con solaio in latero cementizio leggermente spiovente con altezza che va da 3.25 mt a 3.00 mt. Inoltre vi sono due vani adibiti a cabina elettrica.

Si precisa che sia per il vano tecnico per l'alloggio del gruppo elettrogeno che per i due vani adibiti a cabina elettrica non si darà nessun valore, in quanto si considerano vani a servizio delle serre.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 74 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Canali, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**F - forni di essiccamento.** Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Tale corpo comprende n. 20 forni utilizzati per l'essiccamento del tabacco. Tali strutture sono costituite da due stecche, una a sinistra costituita da 9 forni più piccoli delle dimensioni di mt 10,08 x 4,70 e a destra 11 forni, uno delle stesse dimensioni dei precedenti, altri due di mt 10,45 x 2,50 e altezza di mt 3, altri otto aventi dimensioni di mt 10,45 x 3,00 e stessa altezza.

Tali forni sono costituiti da struttura in ferro e si presentano in pessimo stato. Dal punto di vista del valore di mercato a tale corpo si assegna un valore pari a zero, in quanto sono strutture mobili che dovranno essere smaltite e il costo per lo smaltimento compensa il ricavo che si otterrebbe dalla vendita del ferro.

I forni non sono più utilizzati da svariati anni da quando sono stati tolti i diritti per la lavorazione del tabacco al sud Italia. In particolare non si è in grado di verificare se detti forni siano o meno funzionanti.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 74 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Canali, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**G .** Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **12.925,00** Mq.

Tale corpo è costituito da un terreno ad uso agricolo circostante l'azienda "██████████" della estensione di Ha 1 are 29 e ca 25 in cui sono piantumate degli alberi che da dichiarazione dell'esecutato risultano essere piante di JoJoba oltre a parte di terreno lasciato a seminativo.

Tale terreno proviene da una variazione catastale del 12/11/2010 a seguito della soppressione delle particelle 168 e 169 del foglio 46.

In prossimità di tale particella vi è una particella identificata col n. 165. Tale particella presente nel catasto terreni risulta essere passata al catasto urbano, ed ha una superficie di 67 mq. Di fatto sui luoghi questa particella non è materializzata e non compare negli imboili oggetto di pignoramento.

E' presente sul lato posteriore una recinzione con paletti e rete metallica che separa la particella 166 dalla 164 che ospita un parco fotovoltaico. Alla fine del foglio 46, a confine sud della particella 166 è materializzata, catastalmente, una strada che attraversa anche i terreni limitrofi che di fatto sui luoghi non esiste. Infatti la particella 166 risulta continua con la particella 132.

Il terreno non ha accesso diretto se non sempre attraverso la stessa strada che permette l'accesso ai lotti di vendita 1 e 2.

Dal momento che non esiste materializzato un confine tra la particella 74 sub 4 e la predetta particella 166 il sottoscritto ha deciso di accorparli in un unico lotto di vendita.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3<sup>^</sup>, superficie 12925, reddito agrario 26,70 €, reddito dominicale 50,06 €, indirizzo catastale: Contrada Canali, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da foglio 46 particella 168 e 169

Coerenze: stessa ditta p.lla 74 sub 4

Il terreno presenta , un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: jojoba ,

**H -**  
**cabina**  
**elettrica.**

La cabina elettrica come dichiarato dall'esecutato non è di proprietà dello stesso, sebbene insista sul terreno di sua proprietà. Lo stesso esecutato non possedeva le chiavi della cabina. Ad ogni buon conto vista la tipologia costruttiva e il vicino parco fotovoltaico è plausibile che la stessa sia di proprietà dell'Enel.

Anche a questo corpo non si dà valore. L'esecutato ha accennato circa l'esistenza di una causa in corso, di cui non vi è traccia però nei confronti dei vicini proprietari del parco fotovoltaico. Anche il fatto che tale cabina è accatastata a parte rispetto agli altri immobili, avvalorata ancora di più la tesi che tale corpo apparterebbe all'Enel ma che ancora per ragioni burocratiche non è stato formalizzato l'atto di passaggio di proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 171 (catasto fabbricati), consistenza 0, rendita 28,00 Euro

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 15.804,12</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 324.653,37</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 275.955,37</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€ 275.955,37</b>
- Data della valutazione:	<b>16/06/2015</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

### 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:*

- atto di asservimento dell'area sita nel comune Torre Santa Susanna identificata al Foglio 46, particella 74 , stipulato il 02/06/1999 a firma di Notar Lavinia Vacca ai nn. 9876 di repertorio, trascritto il 01/07/1999 a Brindisi ai nn. 8659/6676, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:*

- ipoteca **legale** cancellata, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0300 a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602.  
Importo ipoteca: 383961,70.  
Importo capitale: 191980,85.  
Somma pagata con ricevuta di cassa n. 698 prot. di richiesta Br 1808/1 del 2010

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, stipulata il 21/12/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario di Francavilla Fontana ai nn. 938/2001 di repertorio, trascritta il 27/12/2001 a Brindisi ai nn. 18508/15799, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario .  
Formalità cancellata con annotazione presentata il 09/06/2003 ai numeri 569/9582 trascritta presso l'ufficio provinciale di Brindisi il 27/12/2001 ai nn. 18508/15799
- pignoramento, stipulata il 06/09/2006 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 774 di repertorio, trascritta il 22/12/2006 a Brindisi ai nn. 28954/19825, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.  
Con annotazione presentata il 12/06/2009 si cancellava la presente trascrizione con atto n. 1480/11080 trascritto presso l'ufficio provinciale di Brindisi il 22/12/1986 ai

nn. 28954 e 19825

- pignoramento, stipulata il 07/07/2007 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 25/27 di repertorio, trascritta il 17/01/2008 a Ufficio provinciale di Brindisi ai nn. 1354/1054, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Con annotazione presentata il 12/06/2009 si cancellava la presente trascrizione con atto n. 1479/11079 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Brindisi il 17/01/2008 ai n. 1314 e 1054.

- pignoramento, stipulata il 05/10/2002 ai nn. 759 di repertorio, trascritta il 22/03/2013 a Brindisi ai nn. 4354/3182, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario
- pignoramento, stipulata il 14/05/2014 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 2198 di repertorio, trascritta il 29/07/2014 a Brindisi ai nn. 10480/8331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario

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 1/2 cadauno indiviso in regime di comunione legale, in forza di atto di vendita, con atto stipulato il 16/05/1996 a firma di Notar Roberto Carino ai nn. 8749/19351 di repertorio, registrato il 30/05/1996 a Bari ai nn. 6431/V, trascritto il 01/06/1996 a Brindisi ai nn. 4806/5994, in forza di atto di vendita

### 6.2. Precedenti proprietari:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 indiviso ciascuno, in forza di atto di acquisto, con atto stipulato il 29/06/1981 a firma di Notar Giorgio Tavassi, registrato il 10/07/1981 a Lecce ai nn. 7724, trascritto il 02/07/1981 a Brindisi ai nn. 10676/9698, in forza di atto di acquisto
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 indiviso ciascuno, in forza di atto di acquisto, con atto stipulato il 08/10/1985 a firma di Notar Giustino Rossi, registrato il 28/10/1985 a Bari ai nn. 1969, trascritto il 19/10/1985 a Brindisi ai nn. 12882/11234, in forza di atto di acquisto
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 indiviso ciascuno, in forza di Atto di acquisto, con atto stipulato il 03/03/1988 a firma di Notar Angelo Fiandata, registrato il 22/03/1988 a Bari ai nn. 3621, trascritto il 10/03/1988 a Brindisi ai nn. 3019, in forza di Atto di acquisto.

Con il presente atto la parte acquirente ha riacquisito i diritti di 1/4 precedentemente venduti

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. Pratiche edilizie:

- Sanatoria di opere edilizie abusive N. **969**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Fabbricati rurali dell'azienda agricola ████████ consistenti in stalla bovini, fienile, pollaio, porcinaia, locali deposito e lavorazione latte e casa custode, rilasciata il 09/11/1999 con il n. 297 di protocollo di protocollo.  
Come da Sanatoria allegata la concessione è stata rilasciata al vecchio proprietario ████████ ████████ nonostante sia stato effettuato l'atto di vendita agli attuali proprietari ████████ ████████ e ████████ rogato dal Notar Carino il 16.05.1996
- Concessione per seguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **3816**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un capannone prefabbricato da adibire a prima lavorazione prodotti agricoli, cambio d'uso e modifiche interne al piano terra, sanatoria ai sensi della L.S. n. 47/85 di n° 20 forni installati, uno spogliatoio e bagno a P.T., presentata il 14/04/1999 con il n. 3816 di protocollo di protocollo, rilasciata il 14/10/1999 con il n. 124 di protocollo
- Agibilità N. **15281**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 07/12/2012 con il n. 15281 di protocollo, agibilità del 21/02/2013.  
Detta agibilità è riferita unicamente ai due locali a piano terra destinati a ricovero mezzi e attrezzi agricoli facenti parte del lotto 2 corpo B.
- Permesso di Costruire N. **5368**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione e ricostruzione con ampliamento e modifiche di vecchi fabbricati, presentata il 19/04/2010 con il n. 5368 di protocollo, rilasciata il 24/05/2010 con il n. 79 di protocollo
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **14**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una serra a tre campate per la coltivazione di prodotti ortofrutticoli, presentata il 19/11/2001 con il n. 11391 di protocollo, rilasciata il 18/01/2002 con il n. 14 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a alle serre facenti parte del lotto 2 corpo E
- Permesso di Costruire N. **48**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione copertura ex ovili e realizzazione di una tettoia previo ampliamento , presentata il 04/03/2004 con il n. 2173 di protocollo, rilasciata il 05/03/2004 con il n. 48 di protocollo

### 7.2. Situazione urbanistica: Nessuna informazione.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### 8.1. Conformità edilizia:

- (normativa di riferimento: DPR 380/2001)  
L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

### 8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

### 8.3. Conformità urbanistica: Nessuna difformità.

### 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

BENI IN TORRE SANTA SUSANNA CONTRADA CANALI  
**UFFICIO**  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **ufficio**, della superficie commerciale di **158,00** Mq.

La particella 74 sub 4 è costituita da diversi corpi di fabbrica come di seguito dettagliati.

Il fabbricato posto al piano terra destinato ad uffici e locale ristoro per gli operai ha un livello di finiture medio basse con infissi in legno, pavimenti in cemento del tipo in graniglia. Il servizio igienico è pavimentato con piastrelle in ceramica come anche il rivestimento fino all'altezza di circa 2 mt. L'adduzione di acqua calda è garantita tramite scaldabagno elettrico.

L'impianto di riscaldamento è garantito sempre da un impianto con radiatori in ghisa alimentato sempre dalla caldaia a nocciolino presente nel vano identificato come lotto 2 corpo B.

Dal punto di vista strutturale l'immobile in pianta si presenta di forma quadrata, costituito da due vani ad uso ufficio, un locale archivio, locale riposo con locale ristoro e servizio igienico con spogliatoio. All'esterno è presente un altro bagno di piccole dimensioni e con evidenti macchie di muffa e licheni dovuta al passaggio di acqua dai lastrici solari, le stesse macchie si evidenziano anche nel bagno con accesso dall'interno. Il tutto per una superficie complessiva lorda di mq 158,00 a cui corrisponde una superficie netta di mq 125.81

L'immobile nel complesso si presenta in condizioni mediocri, con evidente risalita capillare sui muri, infissi obsoleti e con vetri semplici, coibentazioni assenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.05.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 74 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 10.400,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Canali, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ampliamento del 21/12/2010 n. 15851.1/2010 in atti dal 21.12.2010  
Coerenze: Foglio

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

*Qualità e rating interno immobile:*

- esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*Descrizione dettagliata:*

- delle componenti edilizie:		
<i>infissi esterni:</i> Apribili a cerniera realizzati in Legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> Porta ad unica anta a cerniera realizzati in Legno tamburrato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in tufi con intonaco a tre mani con coibentazione in nessuna , il rivestimento è realizzato in nessuno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cemento tipo graniglia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a cerniera a piu ante realizzato in Alluminio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- degli impianti:		
<i>elettrico:</i> sotto traccia , la tensione è di 220 V conformità: non presente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*idrico:* con alimentazione in pozzo artesiano. E' presente una richiesta avanzata alla Provincia di Brindisi Ufficio Ambiente e Ecologia riportata al n. 639 ad uso irriguo. Pratica pozzo n. 13471 di protocollo di integrazione documentale per la richiesta tardiva di rinnovo della concessione per l'estrazione e l'utilizzazione di acque sotterranee ad uso irriguo. Pratica pozzo n. 13471. La parte eseguita non ha fornito informazioni circa la cisterna interrata utilizzata per l'accumulo delle acque prelevate dal pozzo per utilizzarle presso l'abitazione. Il pozzo è ubicato sul terreno identificato al foglio 45, particella 112 identificato nella perizia come lotto di vendita n. 4.

scarso



*fognatura:* montanti e collettori la reti di smaltimento è realizzata in fossa con recapito in fossa biologica tipo Imhoff conformità: non presente. Non è presente autorizzazione allo scarico in fossa Imhoff

mediocre



*termico:* impianto sotto traccia con alimentazione in caldaia a nocciolino i diffusori sono in radiatori a parete in ghisa

scarso



- delle strutture:

*solai:* piano in latero cemento

nella media



Classe Energetica:



Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
uffici e spogliatoi	158,00	x 100 %	= 158,00
<b>Totale:</b>	<b>158,00</b>		<b>158,00</b>

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	Osservatorio immobiliare italiano	158	0	0,00	0,00	%	0,00

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale:	158,00	x	330,00	=	<b>52.140,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):				€	<b>52.140,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):				€	<b>26.070,00</b>

**BENI IN TORRE SANTA SUSANNA CONTRADA CANALI**  
di cui al punto B-deposito attrezzi agricoli

Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), della superficie commerciale di **480,35** Mq.

Il lotto è costituito da due capannoni destinati a deposito attrezzi agricoli, attigui e comunicanti, oltre ad un piccolo vano destinato ad ospitare la caldaia a nocciolino. I capannoni sono costruiti con solai piani latero - cementizi e murature in conci di calcarenite, la pavimentazione è realizzata con cemento del tipo industriale in discrete condizioni di manutenzione. L'impianto elettrico è in parte realizzato sotto traccia e parte in canalina esterna. Il primo capannone ha dimensioni 9,00 x 31,35 m per una superficie utile di 283,09 mq ed una altezza utile di mt 3.75. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco del tipo civile che richiede interventi di manutenzione straordinaria. Gli infissi in metallo in mediocri condizioni. All'interno del locale, senza creare volumetria aggiuntiva, sono stati ricavati due piccoli vani, uno con pannelli in legno avente superficie di 10.15 mq e l'altro in muratura avente superficie di 11.20 mq destinato allo stoccaggio di olio vegetale. Il capannone è provvisto di varie finestre ed aperture. Attraverso questo capannone col lato lungo affacciante sul piazzale si accede nel secondo capannone avente anch'esso forma rettangolare e superficie di 160 mq e un'altezza utile di 3.75 mt. Anche questo capannone è dotato di finestre con infissi in metallo e vetro singolo, la pavimentazione è realizzata in cemento con finitura a pavimento industriale. La destinazione di entrambi i locali è di deposito attrezzi agricoli. Evidenti sono le macchie di umidità e di risalita capillare. Attiguo al secondo capannone e con accesso dalla parte posteriore del piazzale vi è il vano tecnico avente superficie di 8.35 mq in cui è alloggiata la caldaia a nocciolino che alimenta il riscaldamento della casa facente parte del lotto 1 e degli uffici del lotto 2.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 74 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: c.da canali, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa ditta

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆

*Descrizione dettagliata:*

- delle componenti edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Ad ante con cerniera realizzati in Metallo	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> Ad anta unica con cerniere realizzati in Metallo	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Cemento industriale	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in Tufo con coibentazione in nessuna , il rivestimento è realizzato in non presente	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- degli impianti: <i>elettrico:</i> sotto traccia , la tensione è di 380 V	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- delle strutture: <i>solai:</i> Piano in latero cemento	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Classe Energetica:



Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Capannone 1 prospiciente il piazzale	302,00	x 100 %	= 302,00
Capannone 2	173,00	x 100 %	= 173,00
Vano tecnico	10,70	x 50 %	= 5,35
<b>Totale:</b>	<b>485,70</b>		<b>480,35</b>

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	osservatorio immobiliare italiano	0	0	0,00	0,00	%	0,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 480,35 x 250,00 = 120.087,50

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 120.087,50

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 60.043,75

**BENI IN TORRE SANTA SUSANNA CONTRADA CANALI**  
**CAPANNONE ARTIGIANALE**  
di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **capannone artigianale**, della superficie commerciale di **804,00** Mq.

Detto corpo è costituito da un capannone per lavorazione di prodotti agricoli. E' costituito da strutture prefabbricate con pannelli in c.a.p. da 25 cm e travi triangolari dell'altezza di cm 170, con altezza massima sottotrave di mt 8,77 e minima di mt 7,00, mentre i pilastri sono sempre in struttura prefabbricata di 55x55 cm. Le dimensioni nette del capannone sono di mt 39,89 x 19,56 con una superficie netta di mq 780,25 e una superficie lorda di mq 804.

Il capannone presenta due ampie aperture, una a prospetto e una sul retro oltre ad una più piccola laterale, ed inoltre costituito da finestre non apribili per tutti e due i lati lunghi del capannone. Il pavimento è costituito da massetto in cls industriale e le pareti non risultano intonacate.

Dal punto di vista manutentivo il capannone risulta in più punti con infiltrazioni di acqua e muffe derivanti da non buon isolamento del solaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 7.00.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 74 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, rendita 10.400,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Canali, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: particella 166 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

*Qualità e rating interno immobile:*

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

*Descrizione dettagliata:*

*Classe Energetica:*



*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Capannone prefabbricato	804,00	x	100 %	=	804,00

<b>Totale:</b>	<b>804,00</b>	<b>804,00</b>
----------------	---------------	---------------

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio	osservatorio	804	0	0,00	0,00	%	0,00
immobiliare	immobiliare italiano						

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 804,00 x 480,00 = **385.920,00**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **385.920,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **192.960,00**

**BENI IN TORRE SANTA SUSANNA CONTRADA CANALI**  
di cui al punto D - uffici e depositi

Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), della superficie commerciale di **293,12** Mq.

In tale corpo sono compresi gli immobili costituenti un ufficio, un locale deposito, un garage, officina mezzi e vano tecnico per quadri elettrici, oltre ad una tettoia che collega tale blocco di costruzione con un piccolo ufficio adibito alla misurazione delle merci su bilico. Tali locali hanno ognuno le seguenti superfici utili:

- ufficio mq 23.37 oltre mq 6.40 di bagno e antibagno;
- un deposito della superficie di mq 66.92 con bagno e antibagno;
- ulteriori due depositi, uno della superficie netta di mq 53.25 e l'altro di mq 29.10;
- un locale adibito a vano tecnico per quadri elettrici della superficie di mq 26.10.

L'ufficio risulta intonacato con intonaco del tipo civile a tre mani e pavimentato in ceramica con i servizi igienici completi di rivestimento, mentre gli altri locali risultano tutti intonacati con due mani e con pavimento in masseto di calcestruzzo. Gli infissi sono costituiti da porte a scorrimento in pannelli di pvc con struttura in alluminio e le finestre in alluminio con vetri semplici. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e sono privi di riscaldamento.

Su tale struttura è stato realizzato un impianto fotovoltaico che come da dichiarazione del sig. ██████████ non è ancora stato saldato alla ditta installatrice in quanto hanno un rapporto di debito/credito non ancora regolarizzato.

Tale corpo di fabbrica si collega tramite una tettoia in lamiera con struttura anch'essa in ferro con un ufficio, dove è posizionata la bilancia che comanda il bilico esterno delle dimensioni di mt 3,00 x 8,00. Tale ufficio delle dimensioni di 4.85 x 3.95 mt ha la copertura in pannelli coibentati ed è pavimentato con mattoni in ceramica.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 74 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Canali, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

*Descrizione dettagliata:*

- delle componenti edilizie:

*infissi esterni:* ad unica anta scorrevole su rotaia nella media ★★☆☆☆☆☆☆

realizzati in Pvc e alluminio

*pareti esterne:* costruite in tufo con coibentazione in ★★☆☆☆☆☆☆

nessuna, il rivestimento è realizzato in nessuno

- degli impianti:

*elettrico:* sotto traccia, la tensione è di 380 V al di sopra della ★★☆☆☆☆☆☆

conformità: non presente media

- delle strutture:

*solai:* piano in latero cemento al di sotto della ★★☆☆☆☆☆☆

media

*Classe Energetica:*



*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
deposito ed uffici	233,81	x 100 %	= 233,81
Tettoia	91,00	x 50 %	= 45,50
ufficio bilico	23,01	x 60 %	= 13,81
<b>Totale:</b>	<b>347,82</b>		<b>293,12</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Osservazioni del mercato immobiliare:*

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	osservatorio immobiliare italiano	234	91	0,00	0,00	%	0,00

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale: 293,12 x 400,00 = **117.246,40**

*Decurtazioni ed adeguamenti del valore:*

descrizione	importo
Decurtazione per l'occupazione dei locali senza alcun titolo da ditta terza	-17586,96

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **99.659,44**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **49.829,72**

**BENI IN TORRE SANTA SUSANNA CONTRADA CANALI**  
di cui al punto E - serre

Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), della superficie commerciale di **1.143,65** Mq.

Detto corpo identifica una serra ad uso agricolo per la coltivazione di prodotti ortofrutticoli, ecc. Risulta avere le dimensioni in pianta di mt 44,50 x 25,70 costituita da tre campate in struttura metallica con copertura di teli in pvc, e con impianto di riscaldamento interno. A servizio di tale serre vi è un piccolo vano tecnico per l'alloggiamento di un gruppo elettrogeno. Tale vano ha le dimensioni di mt 7.10 x 3.10 realizzato in muratura portante con solaio in latero cementizio leggermente spiovente con altezza che va da 3.25 mt a 3.00 mt. Inoltre vi sono due vani adibiti a cabina elettrica.

Si precisa che sia per il vano tecnico per l'alloggio del gruppo elettrogeno che per i due vani adibiti a cabina elettrica non si darà nessun valore, in quanto si considerano vani a servizio delle serre.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 74 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Canali, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

*Descrizione dettagliata:*

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Serre	1.143,65	x 100 %	= 1.143,65
<b>Totale:</b>	<b>1.143,65</b>		<b>1.143,65</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Osservazioni del mercato immobiliare:*

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio	osservatorio	0	0	0,00	0,00	%	0,00
immobiliare	immobiliare italiano						

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale: 1.143,65 x 50,00 = **57.182,50**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **57.182,50**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **28.591,25**

**BENI IN TORRE SANTA SUSANNA CONTRADA CANALI**  
di cui al punto F - forni di essiccamento

Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Tale corpo comprende n. 20 forni utilizzati per l'essiccamento del tabacco. Tali strutture sono costituite da due stecche, una a sinistra costituita da 9 forni più piccoli delle dimensioni di mt 10,08 x 4,70 e a destra 11 forni, uno delle stesse dimensioni dei precedenti, altri due di mt 10,45 x 2,50 e altezza di mt 3, altri otto aventi dimensioni di mt 10,45 x 3,00 e stessa altezza.

Tali forni sono costituiti da struttura in ferro e si presentano in pessimo stato. Dal punto di vista del valore di mercato a tale corpo si assegna un valore pari a zero, in quanto sono strutture mobili che dovranno essere smaltite e il costo per lo smaltimento compensa il ricavo che si otterrebbe dalla vendita del ferro.

I forni non sono più utilizzati da svariati anni da quando sono stati tolti i diritti per la lavorazione del tabacco al sud Italia. In particolare non si è in grado di verificare se detti forni siano o meno funzionanti.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 74 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Canali, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

*Descrizione dettagliata:*

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Forni per essiccamento tabacco	20,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>				<b>0,00</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore a corpo: **0,00**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **0,00**

**BENI IN TORRE SANTA SUSANNA CONTRADA CANALI**  
**TERRENO AGRICOLO**  
di cui al punto G

Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **12.925,00** Mq.

Tale corpo è costituito da un terreno ad uso agricolo circostante l'azienda "██████████" della estensione di Ha 1 are 29 e ca 25 in cui sono piantumate degli alberi che da dichiarazione dell'esecutato risultano essere piante di JoJoba oltre a parte di terreno lasciato a seminativo.

Tale terreno proviene da una variazione catastale del 12/11/2010 a seguito della soppressione delle particelle 168 e 169 del foglio 46.

In prossimità di tale particella vi è una particella identificata col n. 165. Tale particella presente nel catasto terreni risulta essere passata al catasto urbano, ed ha una superficie di 67 mq. Di fatto sui luoghi questa particella non è materializzata e non compare negli immobili oggetto di pignoramento.

E' presente sul lato posteriore una recinzione con paletti e rete metallica che separa la particella 166 dalla 164 che ospita un parco fotovoltaico. Alla fine del foglio 46, a confine sud della particella 166 è materializzata, catastalmente, una strada che attraversa anche i terreni limitrofi che di fatto sui luoghi non esiste. Infatti la particella 166 risulta continua con la particella 132.

Il terreno non ha accesso diretto se non sempre attraverso la stessa strada che permette l'accesso ai lotti di vendita 1 e 2.

Dal momento che non esiste materializzato un confine tra la particella 74 sub 4 e la predetta particella 166 il sottoscritto ha deciso di accorparli in un unico lotto di vendita.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3<sup>^</sup>, superficie 12925, reddito agrario 26,70 € reddito dominicale 50,06 € indirizzo catastale: Contrada Canali, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da foglio 46 particella 168 e 169  
Coerenze: stessa ditta p.lla 74 sub 4

Il terreno presenta , un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: jojoba ,

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

*Descrizione dettagliata:*

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Terreno agricolo	12.925,00	x 100 %	= 12.925,00
<b>Totale:</b>	<b>12.925,00</b>		<b>12.925,00</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Osservazioni del mercato immobiliare:*

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	osservatorio immobiliare italiano	12925	0	0,00	0,00	%	0,00

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale:	12.925,00 x 0,50 =	<b>6.462,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€	<b>6.462,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€	<b>3.231,25</b>

**BENI IN TORRE SANTA SUSANNA CONTRADA CANALI**  
di cui al punto H - cabina elettrica

La cabina elettrica come dichiarato dall'esecutato non è di proprietà dello stesso, sebbene insista sul terreno di sua proprietà. Lo stesso esecutato non possedeva le chiavi della cabina. Ad ogni buon conto vista la tipologia costruttiva e il vicino parco fotovoltaico è plausibile che la stessa sia di proprietà dell'Enel. Anche a questo corpo non si dà valore. L'esecutato ha accennato circa l'esistenza di una causa in corso, di cui non vi è traccia però nei confronti dei vicini proprietari del parco fotovoltaico. Anche il fatto che tale cabina è accatastata a parte rispetto agli altri immobili, avvalorando ancora di più la tesi che tale corpo appartenerrebbe all'Enel ma che ancora per ragioni burocratiche non è stato formalizzato l'atto di passaggio di proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 171 (catasto fabbricati), consistenza 0, rendita 28,00 Euro

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

*Descrizione dettagliata:*

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Cabina elettrica	0,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore a corpo: **0,00**

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€	<b>0,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€	<b>0,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dall'analisi dei valori presenti sull'osservatorio immobiliare italiano non esiste per il comune di Torre Santa Susanna una quotazione per un fabbricato ad uso residenziale ubicato in zona agricola, esiste invece una quotazione dei fabbricati ad uso residenziale in zona periferica oscillante tra 450,00 e 550,00 €

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria

dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Torre Santa Susanna, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	158,00	0,00	52.140,00	26.070,00
B	deposito attrezzi agricoli	480,35	0,00	120.087,50	60.043,75
C	capannone artigianale	804,00	0,00	385.920,00	192.960,00
D	uffici e depositi	293,12	0,00	99.659,44	49.829,72
E	serre	1.143,65	0,00	57.182,50	28.591,25
F	forni di essiccazione	0,00	0,00	0,00	0,00
G	terreno agricolo	12.925,00	0,00	6.462,50	3.231,25
H	cabina elettrica	0,00	0,00	0,00	0,00

-Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € **36.072,60**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'esecutato è proprietario di una quota pari ad 1/2 dell'intero indiviso, non è possibile dividere in maniera agevole la quota.

-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: € **324.653,37**

**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: € **48.698,01**

-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: € **275.955,37**

**PROCEDURA N. R.G.E. 176/2014 Brindisi**  
**LOTTO 3**  
BENI IN TORRE SANTA SUSANNA

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Torre Santa Susanna contrada Canali sn:

**A -** Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), della superficie **garage**. commerciale di **47,71** Mq.

Detto corpo facente parte del lotto di vendita n. 3 è un immobile costituito da due corpi di fabbrica, un garage con attiguo ripostiglio. Il garage ha le dimensioni nette di mt 9,31 x 3,78 con muratura portante in conci di tufo e solaio piano in latero cemento. Le rifiniture sono costituite da intonaco civile a due mani e pavimentazione in cemento, mentre il portone di accesso risulta in alluminio ad apertura scorrevole su rotaia. Mentre il locale attiguo avente accesso dalla parte posteriore ha le dimensioni nette di mt 4,44 x 2,54 e risulta avere copertura precaria in onduline e stesse caratteristiche di finitura.

Nelle vicinanze di tale corpo vi è il pozzo artesiano profondo, a dichiarazione dell'esecutato, circa 150 metri e che fornisce l' acqua a tutta l'azienda comprendente i lotti di vendita 1, 2 e 3. Il quadro elettrico di comando di tale pozzo è alloggiato all'interno del vano garage. Per il pozzo, come già detto in precedenza per i lotti precedenti, è stata richiesta un rinnovo tardivo della concessione per l'estrazione di acque sotterranee per uso irriguo con protocollo n. 63957 del 08/10/2013 ma che non è mai stata portata a termine.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 112 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 50 mq, rendita 90,38 Euro, indirizzo catastale: Contrada Canali, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Insiste sulla particella 132 stessa ditta

**B.** Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **38.142,00** Mq.

Il corpo in questione consiste in un terreno agricolo destinato a seminativo irriguo. Lungo il confine Nord sono presenti degli alberi di ulivo di circa 30 anni. Il terreno ha una estensione catastale di Ha 3 are 81 ca 42 su cui insiste la particella identificata in tale perizia come corpo A dello stesso lotto di vendita. L'accesso sul terreno è possibile dalla strada di accesso all'azienda ██████████ in comune a tutti i lotti di vendita, mentre dalla strada principale, la provinciale Torre - San Pancrazio Salentino, è separata da un terreno identificato con la particella 130, che è di proprietà dei coniugi ██████████ ma che non è oggetto dell'atto di pignoramento relativo all'esecutato.

La particella 132 è attraversata dalla strada che permette l'accesso ai lotti 1,2 e 3. Tale strada divide la particella 132 in due fasce, una con estensione superiore e l'altra che ha un fronte di circa 27 metri posta a ovest rispetto alla strada.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 132 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo U, superficie 38142, reddito agrario 393,97 €, reddito dominicale 827,35 €, indirizzo catastale: contrada Canali, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: particelle 33, 130, 131,134, 127 stessa ditta

Il terreno presenta una forma quadrata, un'orografia piana, i seguenti sistemi irrigui: seminativo, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 38.189,71
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.927,95
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.927,95
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 16.927,95
- Data della valutazione:	16/06/2015

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

## 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: *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: *Nessuno*
- 6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- 7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*
- 7.2. Situazione urbanistica: *Nessuna informazione.*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

- 8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*
- 8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità.*
- 8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

**BENI IN TORRE SANTA SUSANNA CONTRADA CANALI SN**  
di cui al punto A - garage

Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), della superficie commerciale di **47,71** Mq.

Detto corpo facente parte del lotto di vendita n. 3 è un immobile costituito da due corpi di fabbrica, un garage con attiguo ripostiglio. Il garage ha le dimensioni nette di mt 9,31 x 3,78 con muratura portante in conci di tufo e solaio piano in latero cemento. Le rifiniture sono costituite da intonaco civile a due mani e pavimentazione in cemento, mentre il portone di accesso risulta in alluminio ad apertura scorrevole su rotaia. Mentre il locale attiguo avente accesso dalla parte posteriore ha le dimensioni nette di mt 4,44 x 2,54 e risulta avere copertura precaria in onduline e stesse caratteristiche di finitura.

Nelle vicinanze di tale corpo vi è il pozzo artesiano profondo, a dichiarazione dell'esecutato, circa 150 metri e che fornisce l' acqua a tutta l'azienda comprendente i lotti di vendita 1, 2 e 3. Il quadro elettrico di comando di tale pozzo è alloggiato all'interno del vano garage. Per il pozzo, come già detto in precedenza per i lotti precedenti, è stata richiesta un rinnovo tardivo della concessione per l'estrazione di acque sotterranee per uso irriguo con protocollo n. 63957 del 08/10/2013 ma che non è mai stata portata a termine.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 112 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 50 mq, rendita 90,38 Euro, indirizzo catastale: Contrada Canali, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Insiste sulla particella 132 stessa ditta

*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.

*Descrizione dettagliata:*

- delle componenti edilizie:

*infissi esterni:* Unica anta scorrevole su rotaia realizzati in Alluminio ★★★★★★★★★★

*pareti esterne:* costruite in Tufo con coibentazione molto scarso ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento molto scarso ★★★★★★★★★★

- degli impianti:

*elettrico:* sotto traccia , la tensione è di 380 V scarso ★★★★★★★★★★  
conformità: non presente

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Garage	40,60 x	100 % =	40,60
Ripostiglio	14,22 x	50 % =	7,11

<b>Totale:</b>	<b>54,82</b>	<b>47,71</b>
----------------	--------------	--------------

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio	osservatorio	0	0	0,00	0,00	%	0,00
immobiliare	immobiliare italiano						

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 47,71 x 150,00 = **7.156,50**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **7.156,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **3.578,25**

**BENI IN TORRE SANTA SUSANNA CONTRADA CANALI SN**  
**TERRENO AGRICOLO**  
di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **38.142,00** Mq.

Il corpo in questione consiste in un terreno agricolo destinato a seminativo irriguo. Lungo il confine Nord sono presenti degli alberi di ulivo di circa 30 anni. Il terreno ha una estensione catastale di Ha 3 are 81 ca 42 su cui insiste la particella identificata in tale perizia come corpo A dello stesso lotto di vendita. L'accesso sul terreno è possibile dalla strada di accesso all'azienda ██████████ in comune a tutti i lotti di vendita, mentre dalla strada principale, la provinciale Torre - San Pancrazio Salentino, è separata da un terreno identificato con la particella 130, che è di proprietà dei coniugi ██████████ ma che non è oggetto dell'atto di pignoramento relativo all'esecutato.

La particella 132 è attraversata dalla strada che permette l'accesso ai lotti 1,2 e 3. Tale strada divide la particella 132 in due fasce, una con estensione superiore e l'altra che ha un fronte di circa 27 metri posta a ovest rispetto alla strada.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 132 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo U, superficie 38142, reddito agrario 393,97 € reddito dominicale 827,35 € indirizzo catastale: contrada Canali, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: particelle 33, 130, 131,134, 127 stessa ditta

Il terreno presenta una forma quadrata, un'orografia piana, i seguenti sistemi irrigui: seminativo, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo

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.

Descrizione dettagliata:

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
terreno agricolo	38.142,00	x 100 %	= 38.142,00
<b>Totale:</b>	<b>38.142,00</b>		<b>38.142,00</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Osservazioni del mercato immobiliare:*

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	osservatorio immobiliare italiano	38142	0	0,00	0,00	%	0,00

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale: 38.142,00 x 0,70 = **26.699,40**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **26.699,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **13.349,70**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

*Valore di Mercato (OMV):*

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
<b>A - garage</b>		<b>47,71</b>	<b>0,00</b>	<b>7.156,50</b>	<b>3.578,25</b>
<b>B</b>	<b>terreno agricolo</b>	<b>38.142,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26.699,40</b>	<b>13.349,70</b>

-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: € **16.927,95**

*Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):*

-Riduzione del valore del 0% 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: € **0,00**

-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:

€ **16.927,95**

data 16/06/2015

il tecnico incaricato  
CARMELO MONTANARO