



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL DEBITORE 1839/2017

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Liaci

CURATORE:

Dott.ssa Miriam Carlucci

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/04/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Marco Grasselli**

CF:GRSMRC84H15B180A

con studio in MESAGNE (BR) VIA DEL CARMINE 40

telefono: 3469424736

fax: 3469424736

email: ing.marcograsselli@gmail.com

PEC: grasselli.marco@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL  
DEBITORE 1839/2017

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola a FASANO CONTRADA GORDINI SNC, della superficie commerciale di **155,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Abitazione indipendente piano terra con corte pertinenziale sita in Fasano alla contrada Gordini – località Selva di Fasano. Abitazione in corso di costruzione, allo stato rustico posta al piano terra rispetto al piano stradale; dalla corte esterna pertinenziale comune all'unità destinata a box auto e posta al piano sottostante, si accede all'abitazione mediante scala in c.a. che smonta su una veranda scoperta con vista panoramica sul Canale di Pirro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,12. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 1205 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA GORDINI SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

**A.1** box doppio, composto da Box auto con intercapedine e porzione di area esterna, sviluppa una superficie commerciale di **45,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 1205 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA GORDINI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>155,55 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>45,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 158.940,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 158.940,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/04/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 19/03/2013 a ROMA ai nn. 377/2413, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 103.119,74.

Importo capitale: 51.559,87

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 25/03/2019 a BRINDISI ai nn. 6471/2019, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

La formalità è riferita solamente a DECRETO DI OMOLOGAZIONE DELL'ACCORDO DEL DEBITORE

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 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 10/12/2003), con atto stipulato il 10/12/2003 a firma di Notaio Luigi di Persia ai nn. 13396/4102 di repertorio, trascritto il 12/01/2004 a BRINDISI ai nn. 417/336

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

##### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **458**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 10/09/2001 con il n. 458 di protocollo

NULLA OSTA FORESTALE DELLA REGIONE PUGLIA N. **48**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 10/12/2000 con il n. 48 di protocollo

PARERE FAVOREVOLE ASL N. **189/01**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 22/08/2001 con il n. 189/01 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN VARIANTE AL PDC

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA SCIA IN VARIANTE AL PDC : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

Non è possibile esprimersi in merito alla conformità catastale, in quanto l'immobile allo stato attuale risulta in corso di costruzione. A fine lavori sarà necessario effettuare accatastamento.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FASANO CONTRADA GORDINI SNC

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a FASANO CONTRADA GORDINI SNC, della superficie commerciale di **155,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Abitazione indipendente piano terra con corte pertinenziale sita in Fasano alla contrada Gordini – località Selva di Fasano. Abitazione in corso di costruzione, allo stato rustico posta al piano terra rispetto al piano stradale; dalla corte esterna pertinenziale comune all'unità destinata a box auto e posta al piano sottostante, si accede all'abitazione mediante scala in c.a. che smonta su una veranda scoperta con vista panoramica sul Canale di Pirro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,12. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 1205 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale:

## CONTRADA GORDINI SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	ottimo	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	peissimo	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	mediocre	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione indipendente piano terra con corte pertinenziale sita in Fasano alla contrada Gordini – località Selva di Fasano. Abitazione in corso di costruzione, allo stato rustico posta al piano terra rispetto al piano stradale; dalla corte esterna pertinenziale comune all'unità destinata a box auto e posta al piano sottostante, si accede all'abitazione mediante scala in c.a. che smonta su una veranda scoperta con vista panoramica sul Canale di Pirro. I prospetti sono interamente rivestiti con pietra tipica del luogo di colorazione chiara, compatibile con il contesto circostante. L'immobile è privo di infissi esterni ed interni, in quanto risulta essere allo stato attuale, in corso di costruzione. L'involucro edilizio è stato predisposto per essere di tipo ecocompatibile mirata ad ottenere un indice medio-alto di efficienza energetica. Internamente, l'unità abitativa è priva di finiture presentandosi interamente allo stato rustico; sono presenti le tramezzature interne in mattoni forati di laterizio e muratura in tufo che rappresentano le partizioni dei vani soggiorno/pranzo, angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, camera da letto, camera da letto matrimoniale con bagno in camera. Completano la pertinenziale terrazza scoperta ed il porticato all'ingresso dell'unità abitativa. Alla base delle tramezzature interne, risulta posta guaina bituminosa per l'impermeabilizzazione delle stesse; le murature esterne sono costituite da pacchetto murario a doppio strato di muratura coibentata (esterno cm 16 + pannello poliuretano cm. 5 + interno da cm. 20). In corrispondenza delle finestre risultano posate le soglie in pietra di Trani dello spessore di cm. 5., mentre risultano posate nella zona corridoio e bagno in camera, i controtelai per porte a scomparsa. La struttura portante è realizzata con intelaiatura in cemento armato e con solai di interpiano e copertura in latero-cemento.

## 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
ABITAZIONE	100,00	x	100 %	=	100,00
TERRAZZA	25,00	x	25 %	=	6,25
TERRAZZA	20,00	x	10 %	=	2,00
AREA ESTERNA	145,00	x	10 %	=	14,50

AREA ESTERNA	1.640,00	x	2 %	=	32,80
<b>Totale:</b>	<b>1.930,00</b>				<b>155,55</b>

**ACCESSORI:**

**box doppio**, composto da Box auto con intercapedine e porzione di area esterna, sviluppa una superficie commerciale di **45,00 Mq**.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 1205 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA GORDINI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: INTERNET

Descrizione: Villa di nuova costruzione allo stato rustico/grezzo

Indirizzo: viale delle Viti snc, Fasano

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 975,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 171.600,00 pari a 858,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: INTERNET

Descrizione: Selva di Fasano - Rustico panoramico (vista mare) di 200 mq ca e giardino di 1.200 mq ca.

Indirizzo: viale della salita 10-18, Fasano

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie: 24

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 982,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 193.600,00 pari a 864,29 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: INTERNET

Descrizione: ville allo stato grezzo da rifinire su un terreno di 2000 mq circa

Indirizzo: Strada Belvedere, Fasano  
 Superfici principali e secondarie: 405  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 320.000,00 pari a 790,12 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 12 %  
 Prezzo: 281.600,00 pari a 695,31 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE  
 Superfici principali e secondarie: 1  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 920,00 pari a 920,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile oggetto di perizia, deriva oltre che dalle sue caratteristiche posizionali (intrinseche ed estrinseche) anche da un procedimento di stima indiretto. Questo si rifà ad una scala di prezzi noti di beni analoghi, in un mercato omogeneo di riferimento, nonché alla formazione di una scala di valori distribuita a formare la curva di Gauss. Tale valore risulta così completamente oggettivo, anche perchè ulteriormente verificato da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona e su internet dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio. Faremo pertanto riferimento alla valutazione relativa alla parte strutturale ed allo stato conservativo dell'immobile.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	155,55	x	800,00	=	<b>124.440,00</b>
Valore superficie accessori:	45,00	x	800,00	=	<b>36.000,00</b>
					<b>160.440,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 160.440,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 160.440,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore dell'immobile oggetto di perizia, deriva oltre che dalle sue caratteristiche posizionali (intrinseche ed estrinseche) anche da un procedimento di stima indiretto. Questo si rifà ad una scala di prezzi noti di beni analoghi, in un mercato omogeneo di riferimento, nonché alla formazione di una scala di valori distribuita a formare la curva di Gauss. Tale valore risulta così completamente oggettivo, anche perchè ulteriormente verificato da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona e su internet dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio. Faremo pertanto riferimento alla valutazione relativa alla parte strutturale ed allo stato conservativo dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FASANO, ufficio del registro di BRINDISI, conservatoria dei registri immobiliari di BRINDISI, ufficio tecnico di FASANO, agenzie: FASANO, osservatori del mercato immobiliare OMI, NOMISMA, BORSINO QUOTAZIONI IMMOBILIARI

## 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	155,55	45,00	160.440,00	160.440,00
				<b>160.440,00 €</b>	<b>160.440,00 €</b>

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: **€ 158.940,00**

**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: **€ 158.940,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL  
DEBITORE 1839/2017

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a FASANO CONTRADA GORDINI SN, della superficie commerciale di **62,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa posta al piano primo di fabbricato plurifamiliare sita in Fasano alla contrada Gordini – località Selva di Fasano. Nel dettaglio si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo da cui si accede da scaletta posta al piano terra da cortile di pertinenza. Esternamente, i prospetti risultano essere rivestiti con pietra naturale di colorazione chiara, compatibile con il contesto paesaggistico circostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,84. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 574 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 260,81 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA GORDINI SNC, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>62,97 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 88.158,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 88.158,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/04/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta il 22/03/2013 a BRINDISI ai nn. 4305/481, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di RICONGIUNGIMENTO USUFRUTTO (dal 25/02/2014), registrato il 16/02/2015 a MONOPOLI ai nn. BR0033411

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

##### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **422/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CIVILE ABITAZIONE A SELVA DI FASANO, presentata il 26/01/1999 con il n. 169/84 di protocollo, rilasciata il 23/08/2001 con il n. 422 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **307**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI LIVEI MODIFICHE DEI TRAMEZZI DIVISORI INTERNI AL FINE DI REALIZZARE N. 3 UNITA' ABITATIVE PER "CASA VACANZE" ANNESSE ALL'ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO-GESTORE, presentata il 13/03/2012 con il n. 169 di protocollo, rilasciata il

21/09/2012 con il n. 307 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILITA' N. 132/020, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 17/08/2020 con il n. 36275 di protocollo, agibilità del 17/08/2020 con il n. 132/2020 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rappresenta che i dati catastali attuali dell'immobile di cui al Fg. 49 p.la 574 sub 5 deriva dalla soppressione del precedente identificativo catastale di cui al Fg. 49 p.la 574 sub 1 e sub 2 a seguito di VARIAZIONE del 15/07/2020 protocollo n. BR0038017 in atti dal 16/07/2020 DIVISIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN FASANO CONTRADA GORDINI SN

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FASANO CONTRADA GORDINI SN, della superficie commerciale di **62,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa posta al piano primo di fabbricato plurifamiliare sita in Fasano alla contrada Gordini – località Selva di Fasano. Nel dettaglio si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo da cui si accede da scaletta posta al piano terra da cortile di pertinenza. Esternamente, i prospetti risultano essere rivestiti con pietra naturale di colorazione chiara, compatibile con il contesto paesaggistico circostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,84. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 574 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 260,81 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA GORDINI SNC, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	eccellente	
stato di manutenzione generale:	eccellente	
servizi:	eccellente	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità abitativa posta al piano primo di fabbricato plurifamiliare sita in Fasano alla contrada Gordini – località Selva di Fasano. Nel dettaglio si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo da cui si accede da scaletta posta al piano terra da cortile di pertinenza. Esternamente, I prospetti risultano essere in parte intonacati con intonaco per esterni di colorazione chiara ed in parte rivestiti con pietra naturale scalpellata di colorazione chiara, compatibile con il contesto paesaggistico circostante. Internamente l'immobile è composto da vano pranzo/cucina, camera da letto, bagno, veranda coperta e terrazza scoperta a livello. Internamente risulta essere ben rifinito con le dotazioni di seguito specificate: pavimentazione in parquet, infisso scorrevole in legno con vetrocamera di tipologia a vista panoramica nella zona prazio/cucina, n. 2 ventilconvettori, termocamino, condizionatore pompa di calore, radiatori in alluminio, sanitari sospesi di prima scelta, piastrelle maiolicate di colore verde nel bagno, plafoniera a soffitto nel bagno, applique nella camera da letto, termo-arredo nel bagno.

La struttura portante è realizzata con intelaiatura in cemento armato e muratura portante con solai di interpiano/copertura in latero-cemento.

L'unità immobiliare gode di ottimo stato di manutenzione ed è dotata di tutti i comfort; le finiture risultano essere accurate ed i materiali di prima scelta. Nella valutazione sono compresi l'arredamento e gli elettrodomestici.

Il prospetto dell'intero stabile così come le pareti interne del cortile e in generale l'intera abitazione, si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione. Il tutto è meglio rappresentato dalla documentazione fotografica allegata.

#### 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
-------------	-------------	--------	-------------

ABITAZIONE	43,00	x	100 %	=	43,00
TERRAZZA	25,00	x	30 %	=	7,50
TERRAZZA	26,00	x	10 %	=	2,60
VERANDA	9,58	x	50 %	=	4,79
PIAZZALE	43,00	x	10 %	=	4,30
PIAZZALE	39,00	x	2 %	=	0,78
<b>Totale:</b>	<b>185,58</b>				<b>62,97</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: SITO INTERNET

Descrizione: Nella località della Selva di Fasano, proponiamo la vendita di una graziosa abitazione indipendente in contesto abitato e servito. L'abitazione è libera su due lati e sviluppa una superficie di 84 mq. Si compone da: ingresso su zona giorno con camine

Indirizzo: viale delle More, Fasano

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.513,16 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 101.200,00 pari a 1.331,58 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: SITO INTERNET

Descrizione: Selva di Fasano - Vendesi abitazione semi indipendente, sita al primo piano. La proprietà si compone da ingresso indipendente su sala pranzo, cucinino con accesso sulla veranda con vista panoramica, tre comode camere da letto e bagno. Completa la pro

Indirizzo: viale delle More, Fasano

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 116.000,00 pari a 1.450,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 102.080,00 pari a 1.276,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: SITO INTERNET

Descrizione: Villa ben rifinita in ottimo stato e così suddivisa: soggiorno con parete attrezzata e doppio affaccio su veranda coperta, due camere da letto e doppi servizi. Termoautonoma e climatizzata in triplice esposizione. Completa la proprietà un cortile pia

Indirizzo: viale delle Querce, Fasano

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.790,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 157.520,00 pari a 1.575,20 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: SITO INTERNET

Descrizione: In zona amena e panoramica equidistante da Fasano Locorotondo e Cisternino, SANSONETTI Immobiliare propone in vendita, Villa indipendente di recente costruzione, ottimamente rifinita, disposta su 2 livelli e composta da: 3 stanze da letto (una con ba

Indirizzo: viale di Arsilio, Fasano

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 490.000,00 pari a 1.960,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 431.200,00 pari a 1.724,80 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile oggetto di perizia, deriva oltre che dalle sue caratteristiche posizionali (intrinseche ed estrinseche) anche da un procedimento di stima indiretto. Questo si rifà ad una scala di prezzi noti di beni analoghi, in un mercato omogeneo di riferimento, nonché alla formazione di una scala di valori distribuita a formare la curva di Gauss. Tale valore risulta così completamente oggettivo, anche perchè ulteriormente verificato da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona e su internet dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio. Faremo pertanto riferimento alla valutazione relativa alla parte strutturale, alle dotazioni impiantistiche ed allo stato conservativo dell'immobile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	62,97	x	1.400,00	=	<b>88.158,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 88.158,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 88.158,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dell'immobile oggetto di perizia, deriva oltre che dalle sue caratteristiche posizionali (intrinseche ed estrinseche) anche da un procedimento di stima indiretto. Questo si rifà ad una scala di prezzi noti di beni analoghi, in un mercato omogeneo di riferimento, nonchè alla formazione di una scala di valori distribuita a formare la curva di Gauss. Tale valore risulta così completamente oggettivo, anche perchè ulteriormente verificato da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona e su internet dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio. Faremo pertanto riferimento alla valutazione relativa alla parte strutturale ed allo stato conservativo dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRINDISI, ufficio del registro di BRINDISI, conservatoria dei registri immobiliari di BRINDISI, ufficio tecnico di FASANO, agenzie: FASANO, osservatori del mercato immobiliare OMI, NOMISMA, BORSINO QUOTAZIONI IMMOBILIARI

### 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	appartamento	62,97	0,00	88.158,00	88.158,00
				<b>88.158,00 €</b>	<b>88.158,00 €</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: **€ 88.158,00**

### 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 **€ 88.158,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL  
DEBITORE 1839/2017

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a FASANO CONTRADA GORDINI SN, della superficie commerciale di **55,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa posta al piano primo di fabbricato plurifamiliare sita in Fasano alla contrada Gordini – località Selva di Fasano. Nel dettaglio si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo da cui si accede da scaletta posta al piano terra da cortile di pertinenza. Esternamente, i prospetti risultano essere rivestiti con pietra naturale di colorazione chiara, compatibile con il contesto paesaggistico circostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 574 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 260,81 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA GORDINI SNC, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>55,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 77.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 77.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/04/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta il 22/03/2013 a BRINDISI ai nn. 4305/481, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **422/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CIVILE ABITAZIONE A SELVA DI FASANO, presentata il 26/01/1999 con il n. 169/84 di protocollo, rilasciata il 23/08/2001 con il n. 422 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **307**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI LIVEI MODIFICHE DEI TRAMEZZI DIVISORI INTERNI AL FINE DI REALIZZARE N. 3 UNITA' ABITATIVE PER "CASA VACANZE"ANNESSE ALL'ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO-GESTORE, presentata il 13/03/2012 con il n. 169 di protocollo, rilasciata il 21/09/2012 con il n. 307 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILITA' N. **132/020**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 17/08/2020 con il n. 36275 di protocollo, agibilità del 17/08/2020 con il n. 132/2020 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rappresenta che i dati catastali attuali dell'immobile di cui al Fg. 49 p.la 574 sub 5 deriva dalla soppressione del precedente identificativo catastale di cui al Fg. 49 p.la 574 sub 1 e sub 2 a seguito di VARIAZIONE del 15/07/2020 protocollo n. BR0038017 in atti dal 16/07/2020 DIVISIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN FASANO CONTRADA GORDINI SN

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FASANO CONTRADA GORDINI SN, della superficie commerciale di **55,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa posta al piano primo di fabbricato plurifamiliare sita in Fasano alla contrada Gordini – località Selva di Fasano. Nel dettaglio si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo da cui si accede da scaletta posta al piano terra da cortile di pertinenza. Esternamente, i prospetti risultano essere rivestiti con pietra naturale di colorazione chiara, compatibile con il contesto paesaggistico circostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 574 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 260,81 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA GORDINI SNC, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	eccellente	
stato di manutenzione generale:	eccellente	
servizi:	eccellente	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità abitativa posta al piano primo di fabbricato plurifamiliare sita in Fasano alla contrada Gordini – località Selva di Fasano. Nel dettaglio si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo da cui si accede da scaletta posta al piano terra da cortile di pertinenza. Esternamente, I prospetti risultano essere in parte intonacati con intonaco per esterni di colorazione chiara ed in parte rivestiti con pietra naturale scalpellata di colorazione chiara, compatibile con il contesto paesaggistico circostante. Internamente l'immobile è composto da pranzo/cucina, ripostiglio sottoscala, camera da letto, bagno e terrazza scoperta. Internamente risulta essere ben rifinito con le dotazioni di seguito specificate: pavimento in parquet sia nella zona giorno che nella zona notte, n. 2 ventilconvettori, termocamino, condizionatore pompa di calore, radiatori in alluminio, sanitari sospesi di prima scelta, piastrelle maiolicate di colore verde nel bagno, termo-arredo nel bagno, infissi esterni in legno con vetro-camera.

La struttura portante è realizzata con intelaiatura in cemento armato e muratura portante con solai di interpiano/copertura in latero-cemento.

L'unità immobiliare gode di ottimo stato di manutenzione ed è dotata di tutti i comfort; le finiture risultano essere accurate ed i materiali di prima scelta. Nella valutazione sono compresi l'arredamento e gli elettrodomestici.

Il prospetto dell'intero stabile così come le pareti interne del cortile e in generale l'intera abitazione, si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione. Il tutto è meglio rappresentato dalla documentazione fotografica allegata.

## 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
ABITAZIONE	47,00	x	100 %	=	47,00
TERRAZZA	18,00	x	30 %	=	5,40
PIAZZALE	31,00	x	10 %	=	3,10
<b>Totale:</b>	<b>96,00</b>				<b>55,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: SITO INTERNET

Descrizione: Nella località della Selva di Fasano, proponiamo la vendita di una graziosa abitazione indipendente in contesto abitato e servito. L'abitazione è libera su due lati e sviluppa una superficie di 84 mq. Si compone da: ingresso su zona giorno con camine

Indirizzo: viale delle More, Fasano

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.513,16 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 101.200,00 pari a 1.331,58 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: SITO INTERNET

Descrizione: Selva di Fasano - Vendesi abitazione semi indipendente, sita al primo piano. La proprietà si compone da ingresso indipendente su sala pranzo, cucinino con accesso sulla veranda con vista panoramica, tre comode camere da letto e bagno. Completa la pro

Indirizzo: viale delle More, Fasano

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 116.000,00 pari a 1.450,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 102.080,00 pari a 1.276,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: SITO INTERNET

Descrizione: Villa ben rifinita in ottimo stato e così suddivisa: soggiorno con parete attrezzata e doppio affaccio su veranda coperta, due camere da letto e doppi servizi. Termoautonoma e climatizzata in triplice esposizione. Completa la proprietà un cortile pia

Indirizzo: viale delle Querce, Fasano

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.790,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 157.520,00 pari a 1.575,20 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: SITO INTERNET

Descrizione: In zona amena e panoramica equidistante da Fasano Locorotondo e Cisternino,

SANSONETTI Immobiliare propone in vendita, Villa indipendente di recente costruzione, ottimamente rifinita, disposta su 2 livelli e composta da: 3 stanze da letto (una con ba

Indirizzo: viale di Arsilio, Fasano

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 490.000,00 pari a 1.960,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 431.200,00 pari a 1.724,80 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile oggetto di perizia, deriva oltre che dalle sue caratteristiche posizionali (intrinseche ed estrinseche) anche da un procedimento di stima indiretto. Questo si rifà ad una scala di prezzi noti di beni analoghi, in un mercato omogeneo di riferimento, nonché alla formazione di una scala di valori distribuita a formare la curva di Gauss. Tale valore risulta così completamente oggettivo, anche perchè ulteriormente verificato da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona e su internet dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio. Faremo pertanto riferimento alla valutazione relativa alla parte strutturale, alle dotazioni impiantistiche ed allo stato conservativo dell'immobile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	55,50	x	1.400,00	=	<b>77.700,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 77.700,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 77.700,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dell'immobile oggetto di perizia, deriva oltre che dalle sue caratteristiche posizionali (intrinseche ed estrinseche) anche da un procedimento di stima indiretto. Questo si rifà ad una scala di prezzi noti di beni analoghi, in un mercato omogeneo di riferimento, nonché alla formazione di una scala di valori distribuita a formare la curva di Gauss. Tale valore risulta così completamente oggettivo, anche perchè ulteriormente verificato da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona e su internet dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio. Faremo pertanto riferimento alla valutazione relativa alla parte strutturale ed allo stato conservativo dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRINDISI, ufficio del registro di BRINDISI, conservatoria dei registri immobiliari di BRINDISI, ufficio tecnico di FASANO, agenzie: FASANO, osservatori del mercato immobiliare OMI, NOMISMA, BORSINO QUOTAZIONI IMMOBILIARI

#### 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	appartamento	55,50	0,00	77.700,00	77.700,00
				<b>77.700,00 €</b>	<b>77.700,00 €</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: **€ 77.700,00**

**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: **€ 77.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL  
DEBITORE 1839/2017

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a FASANO CONTRADA GORDINI SN, della superficie commerciale di **51,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa posta al piano primo di fabbricato plurifamiliare sita in Fasano alla contrada Gordini – località Selva di Fasano. Nel dettaglio si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo da cui si accede direttamente da cortile di pertinenza. Esternamente, i prospetti risultano essere rivestiti con pietra naturale di colorazione chiara, compatibile con il contesto paesaggistico circostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 574 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 260,81 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA GORDINI SNC, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>51,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 71.820,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 71.820,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/04/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta il 22/03/2013 a BRINDISI ai nn. 4305/481, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **422/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CIVILE ABITAZIONE A SELVA DI FASANO, presentata il 26/01/1999 con il n. 169/84 di protocollo, rilasciata il 23/08/2001 con il n. 422 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **307**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI LIVEI MODIFICHE DEI TRAMEZZI DIVISORI INTERNI AL FINE DI REALIZZARE N. 3 UNITA' ABITATIVE PER "CASA VACANZE"ANNESSE ALL'ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO-GESTORE, presentata il 13/03/2012 con il n. 169 di protocollo, rilasciata il 21/09/2012 con il n. 307 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILITA' N. **132/020**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 17/08/2020 con il n. 36275 di protocollo, agibilità del 17/08/2020 con il n. 132/2020 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FASANO CONTRADA GORDINI SN

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FASANO CONTRADA GORDINI SN, della superficie commerciale di **51,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa posta al piano primo di fabbricato plurifamiliare sita in Fasano alla contrada Gordini – località Selva di Fasano. Nel dettaglio si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo da cui si accede direttamente da cortile di pertinenza. Esternamente, i prospetti risultano essere rivestiti con pietra naturale di colorazione chiara, compatibile con il contesto paesaggistico circostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 574 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 260,81 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA GORDINI SNC, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

eccellente 

luminosità:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

impianti tecnici:

eccellente 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

eccellente 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità abitativa posta al piano primo di fabbricato plurifamiliare sita in Fasano alla contrada Gordini – località Selva di Fasano. Nel dettaglio si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo da cui si accede direttamente da cortile di pertinenza. Esternamente, I prospetti risultano essere in parte intonacati con intonaco per esterni di colorazione chiara ed in parte rivestiti con pietra naturale scalpellata di colorazione chiara, compatibile con il contesto paesaggistico circostante. Internamente l'immobile è composto da vano pranzo/cucina, camera da letto, bagno e piazzale di pertinenza. Internamente risulta essere ben rifinito con le dotazioni di seguito specificate: pavimento in monocottura, n. 2 ventilconvettori, termocamino, condizionatore pompa di calore, radiatori in alluminio, sanitari sospesi di prima scelta, piastrelle maiolicate di colore verde nel bagno, termo-arredo nel bagno, infissi esterni in legno con vetro-camera.

La struttura portante è realizzata con intelaiatura in cemento armato e muratura portante con solai di interpiano/copertura in latero-cemento.

L'unità immobiliare gode di ottimo stato di manutenzione ed è dotata di tutti i comfort; le finiture risultano essere accurate ed i materiali di prima scelta. Nella valutazione sono compresi l'arredamento e gli elettrodomestici.

Il prospetto dell'intero stabile così come le pareti interne del cortile e in generale l'intera abitazione, si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione. Il tutto è meglio rappresentato dalla documentazione fotografica allegata.

#### 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
ABITAZIONE	48,00	x	100 %	=	48,00
PIAZZALE	33,00	x	10 %	=	3,30
<b>Totale:</b>	<b>81,00</b>				<b>51,30</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: SITO INTERNET

Descrizione: Nella località della Selva di Fasano, proponiamo la vendita di una graziosa abitazione indipendente in contesto abitato e servito. L'abitazione è libera su due lati e sviluppa una superficie

di 84 mq. Si compone da: ingresso su zona giorno con camine

Indirizzo: viale delle More, Fasano

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.513,16 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 101.200,00 pari a 1.331,58 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: SITO INTERNET

Descrizione: Selva di Fasano - Vendesi abitazione semi indipendente, sita al primo piano. La proprietà si compone da ingresso indipendente su sala pranzo, cucinino con accesso sulla veranda con vista panoramica, tre comode camere da letto e bagno. Completa la pro

Indirizzo: viale delle More, Fasano

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 116.000,00 pari a 1.450,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 102.080,00 pari a 1.276,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: SITO INTERNET

Descrizione: Villa ben rifinita in ottimo stato e così suddivisa: soggiorno con parete attrezzata e doppio affaccio su veranda coperta, due camere da letto e doppi servizi. Termoautonoma e climatizzata in triplice esposizione. Completa la proprietà un cortile pia

Indirizzo: viale delle Querce, Fasano

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.790,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 157.520,00 pari a 1.575,20 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: SITO INTERNET

Descrizione: In zona amena e panoramica equidistante da Fasano Locorotondo e Cisternino, SANSONETTI Immobiliare propone in vendita, Villa indipendente di recente costruzione, ottimamente rifinita, disposta su 2 livelli e composta da: 3 stanze da letto (una con ba

Indirizzo: viale di Arsilio, Fasano

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 490.000,00 pari a 1.960,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 431.200,00 pari a 1.724,80 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile oggetto di perizia, deriva oltre che dalle sue caratteristiche posizionali (intrinseche ed estrinseche) anche da un procedimento di stima indiretto. Questo si rifà ad una scala di prezzi noti di beni analoghi, in un mercato omogeneo di riferimento, nonché alla formazione di una scala di valori distribuita a formare la curva di Gauss. Tale valore risulta così completamente oggettivo, anche perchè ulteriormente verificato da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona e su internet dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio. Faremo pertanto riferimento alla valutazione relativa alla parte strutturale, alle dotazioni impiantistiche ed allo stato conservativo dell'immobile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	51,30	x	1.400,00	=	<b>71.820,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 71.820,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 71.820,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dell'immobile oggetto di perizia, deriva oltre che dalle sue caratteristiche posizionali (intrinseche ed estrinseche) anche da un procedimento di stima indiretto. Questo si rifà ad una scala di prezzi noti di beni analoghi, in un mercato omogeneo di riferimento, nonché alla formazione di una scala di valori distribuita a formare la curva di Gauss. Tale valore risulta così completamente oggettivo, anche perchè ulteriormente verificato da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona e su internet dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio. Faremo pertanto riferimento alla valutazione relativa alla parte strutturale ed allo stato conservativo dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRINDISI, ufficio del registro di BRINDISI, conservatoria dei registri immobiliari di BRINDISI, ufficio tecnico di FASANO, agenzie: FASANO, osservatori del mercato immobiliare OMI, NOMISMA, BORSINO QUOTAZIONI IMMOBILIARI

#### 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	appartamento	51,30	0,00	71.820,00	71.820,00
				<b>71.820,00 €</b>	<b>71.820,00 €</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: **€ 71.820,00**

**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: **€ 71.820,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL  
DEBITORE 1839/2017

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a FASANO CONTRADA GORDINI SN, della superficie commerciale di **46,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa posta al piano primo di fabbricato plurifamiliare sita in Fasano alla contrada Gordini – località Selva di Fasano. Nel dettaglio si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo da cui si accede da scaletta posta al piano terra da cortile di pertinenza. Esternamente, i prospetti risultano essere rivestiti con pietra naturale di colorazione chiara, compatibile con il contesto paesaggistico circostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 574 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 260,81 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA GORDINI SNC, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>46,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 64.680,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 64.680,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/04/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta il 22/03/2013 a BRINDISI ai nn. 4305/481, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **422/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CIVILE ABITAZIONE A SELVA DI FASANO, presentata il 26/01/1999 con il n. 169/84 di protocollo, rilasciata il 23/08/2001 con il n. 422 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **307**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI LIVEI MODIFICHE DEI TRAMEZZI DIVISORI INTERNI AL FINE DI REALIZZARE N. 3 UNITA' ABITATIVE PER "CASA VACANZE"ANNESSE ALL'ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO-GESTORE, presentata il 13/03/2012 con il n. 169 di protocollo, rilasciata il 21/09/2012 con il n. 307 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILITA' N. **132/020**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 17/08/2020 con il n. 36275 di protocollo, agibilità del 17/08/2020 con il n. 132/2020 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FASANO CONTRADA GORDINI SN

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FASANO CONTRADA GORDINI SN, della superficie commerciale di **46,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa posta al piano primo di fabbricato plurifamiliare sita in Fasano alla contrada Gordini – località Selva di Fasano. Nel dettaglio si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo da cui si accede da scaletta posta al piano terra da cortile di pertinenza. Esternamente, i prospetti risultano essere rivestiti con pietra naturale di colorazione chiara, compatibile con il contesto paesaggistico circostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 574 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 260,81 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA GORDINI SNC, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

eccellente 

luminosità:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

impianti tecnici:

eccellente 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

eccellente 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità abitativa posta al piano primo di fabbricato plurifamiliare sita in Fasano alla contrada Gordini – località Selva di Fasano. Nel dettaglio si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo da cui si accede da scaletta posta al piano terra da cortile di pertinenza. Esternamente, I prospetti risultano essere in parte intonacati con intonaco per esterni di colorazione chiara ed in parte rivestiti con pietra naturale scalpellata di colorazione chiara, compatibile con il contesto paesaggistico circostante. Internamente l'immobile è composto da pranzo/cucina, camera da letto, bagno e piazzale di pertinenza. Internamente risulta essere ben rifinito con le dotazioni di seguito specificate: pavimento in monocottura, n. 2 ventilconvettori, termocamino, condizionatore pompa di calore, radiatori in alluminio, sanitari sospesi di prima scelta, piastrelle maiolicate di colore verde nel bagno, termo-arredo nel bagno, infissi esterni in legno con vetro-camera porte interne in legno tamburato color noce.

La struttura portante è realizzata con intelaiatura in cemento armato e muratura portante con solai di interpiano/copertura in latero-cemento.

L'unità immobiliare gode di ottimo stato di manutenzione ed è dotata di tutti i comfort; le finiture risultano essere accurate ed i materiali di prima scelta. Nella valutazione sono compresi l'arredamento e gli elettrodomestici.

Il prospetto dell'intero stabile così come le pareti interne del cortile e in generale l'intera abitazione, si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione. Il tutto è meglio rappresentato dalla documentazione fotografica allegata.

#### 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
ABITAZIONE	43,00	x	100 %	=	43,00
PIAZZALE	32,00	x	10 %	=	3,20
<b>Totale:</b>	<b>75,00</b>				<b>46,20</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: SITO INTERNET

Descrizione: Selva di Fasano - Vendesi abitazione semi indipendente, sita al primo piano. La proprietà si compone da ingresso indipendente su sala pranzo, cucinino con accesso sulla veranda con vista panoramica, tre comode camere da letto e bagno. Completa la pro

Indirizzo: viale delle More, Fasano

Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 116.000,00 pari a 1.450,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 12 %  
Prezzo: 102.080,00 pari a 1.276,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: SITO INTERNET  
Descrizione: Villa ben rifinita in ottimo stato e così suddivisa: soggiorno con parete attrezzata e doppio affaccio su veranda coperta, due camere da letto e doppi servizi. Termoautonoma e climatizzata in triplice esposizione. Completa la proprietà un cortile pia  
Indirizzo: viale delle Querce, Fasano  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.790,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 12 %  
Prezzo: 157.520,00 pari a 1.575,20 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: SITO INTERNET  
Descrizione: In zona amena e panoramica equidistante da Fasano Locorotondo e Cisternino, SANSONETTI Immobiliare propone in vendita, Villa indipendente di recente costruzione, ottimamente rifinita, disposta su 2 livelli e composta da: 3 stanze da letto (una con ba  
Indirizzo: viale di Arsilio, Fasano  
Superfici principali e secondarie: 250  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 490.000,00 pari a 1.960,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 12 %  
Prezzo: 431.200,00 pari a 1.724,80 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: SITO INTERNET  
Descrizione: Nella località della Selva di Fasano, proponiamo la vendita di una graziosa abitazione indipendente in contesto abitato e servito. L'abitazione è libera su due lati e sviluppa una superficie di 84 mq. Si compone da: ingresso su zona giorno con camine  
Indirizzo: viale delle More, Fasano  
Superfici principali e secondarie: 76  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.513,16 Euro/mq  
Sconto trattativa: 12 %  
Prezzo: 101.200,00 pari a 1.331,58 Euro/mq

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile oggetto di perizia, deriva oltre che dalle sue caratteristiche posizionali (intrinseche ed estrinseche) anche da un procedimento di stima indiretto. Questo si rifà ad una scala di prezzi noti di beni analoghi, in un mercato omogeneo di riferimento, nonché alla formazione di una scala di valori distribuita a formare la curva di Gauss. Tale valore risulta così completamente oggettivo, anche perchè ulteriormente verificato da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona e su internet dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio. Faremo pertanto riferimento alla valutazione relativa alla parte strutturale, alle dotazioni impiantistiche ed allo stato conservativo dell'immobile.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	46,20	x	1.400,00	=	<b>64.680,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 64.680,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 64.680,00</b>
---	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore dell'immobile oggetto di perizia, deriva oltre che dalle sue caratteristiche posizionali (intrinseche ed estrinseche) anche da un procedimento di stima indiretto. Questo si rifà ad una scala di prezzi noti di beni analoghi, in un mercato omogeneo di riferimento, nonché alla formazione di una scala di valori distribuita a formare la curva di Gauss. Tale valore risulta così completamente oggettivo, anche perchè ulteriormente verificato da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona e su internet dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio. Faremo pertanto riferimento alla valutazione relativa alla parte strutturale ed allo stato conservativo dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRINDISI, ufficio del registro di BRINDISI, conservatoria dei registri immobiliari di BRINDISI, ufficio tecnico di FASANO, agenzie: FASANO, osservatori del mercato immobiliare OMI, NOMISMA, BORSINO QUOTAZIONI IMMOBILIARI

## 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	appartamento	46,20	0,00	64.680,00	64.680,00
				<b>64.680,00 €</b>	<b>64.680,00 €</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: **€ 64.680,00**

**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: **€ 64.680,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL  
DEBITORE 1839/2017

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** rustico a FASANO VIA VICINALE GORDINI n. SN, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato rustico tipologia trullo collabente privo di agibilità e utilizzo, ubicato nella zona agricola del Comune di Fasano - zona Selva di Fasano. L'immobile e relativo terreno pertinenziale è ubicato in zona collinare con vista panoramica sul mare. Lo stato manutentivo dell'immobile versa in pessimo stato rendendolo allo stato di fatto non immediatamente utilizzabile. Lo stesso è stato realizzato interamente in pietra naturale irregolare tipica del luogo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,08 (media). Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 628 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA VICINALE GORDINI n. SN, piano: T
- foglio 53 particella 630 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 4, superficie 2857, reddito agrario 8,85 € reddito dominicale 7,38 €

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

**A.1** terreno agricolo, composto da TERRENO AGRICOLO A DESTINAZIONE COLTURALE VIGNETO, sviluppa una superficie commerciale di **14,29** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 630 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 4, superficie 2857, reddito agrario 8,85 € reddito dominicale 7,38 €

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>35,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>14,29 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 50.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 50.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/04/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta il 29/05/2009 a COSENZA ai nn. 10139/1752, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ipoteca **legale**, iscritta il 12/07/2010 a COSENZA ai nn. 13205/3036, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') (dal 28/05/2001), con atto stipulato il 15/01/2001 a firma di TRIBUNALE DI BRINDISI ai nn. 108 di repertorio

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

SI rappresenta che i dati catastali degli immobili oggetto dell'attuale stima di cui al Fg. 53 p.la 628 sub 1 e terrno di cui al Fg 53 p.la 30, derivano da precedenti soppressioni degli originari Fg. 53 p.la 62 p.la 316 a seguito di Tipo mappale del 16/10/2017 protocollo n. BR0096729 in atti dal 16/10/2017 presentato il 16/10/2017 e successiva variazione per COSTITUZIONE del 24/10/2017 protocollo n. BR0099177 in atti dal 26/10/2017 COSTITUZIONE che ha generato la p.la 628 sub 1.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN FASANO VIA VICINALE GORDINI N. SN

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a FASANO VIA VICINALE GORDINI n. SN, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato rustico tipologia trullo collabente privo di agibilità e utilizzo, ubicato nella zona agricola del Comune di Fasano - zona Selva di Fasano. L'immobile e relativo terreno pertinenziale è ubicato in zona collinare con vista panoramica sul mare. Lo stato manutentivo dell'immobile versa in pessimo stato rendendolo allo stato di fatto non immediatamente utilizzabile. Lo stesso è stato realizzato interamente in pietra naturale irregolare tipica del luogo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,08 (media). Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 628 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA VICINALE GORDINI n. SN, piano: T
- foglio 53 particella 630 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 4, superficie 2857, reddito agrario 8,85 € reddito dominicale 7,38 €

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato rustico tipologia trullo collabente privo di agibilità e utilizzo, ubicato nella zona agricola del Comune di Fasano - zona Selva di Fasano. L'immobile e relativo terreno pertinenziale è ubicato in zona collinare con vista panoramica sul mare. Lo stato manutentivo dell'immobile è scarso rendendolo allo stato di fatto non immediatamente utilizzabile. Lo stesso è stato realizzato interamente in pietra naturale irregolare tipica del luogo. L'immobile è accessibile da una strada sterrata attraversando il terreno identificato catastalmente con il numero di particella 316. Internamente è composto da 3 ambienti distinti dai tre coni che compongono il trullo: alcova, lamia e zona cottura con forno in pietra ricavato nello stesso corpo di fabbrica. Sul prospetto principale vi sono due piccole finestre ed il varco di entrata centrale che affacciano sul terreno circostante (facciata vista mare). Lo spessore della muratura varia da cm. 60 a cm. 80. Il terreno pertinenziale è dislocato sul versante collinare mediante sistema a terrazzamento; esso rappresenta dunque l'unica via di accesso al fabbricato, in quanto quest'ultimo è ubicato in posizione interna al terreno.

## 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
TRULLO COLLABENTE	35,00	x	100 %	=	35,00
<b>Totale:</b>	<b>35,00</b>				<b>35,00</b>

## ACCESSORI:

**terreno agricolo**, composto da TERRENO AGRICOLO A DESTINAZIONE COLTURALE VIGNETO, sviluppa una superficie commerciale di **14,29** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 630 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 4, superficie 2857, reddito agrario 8,85 € reddito dominicale 7,38 €

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile oggetto di perizia, deriva oltre che dalle sue caratteristiche posizionali

(intrinseche ed estrinseche) anche da un procedimento di stima indiretto. Questo si rifà ad una scala di prezzi noti di beni analoghi, in un mercato omogeneo di riferimento, nonché alla formazione di una scala di valori distribuita a formare la curva di Gauss. Tale valore risulta così completamente oggettivo, anche perchè ulteriormente verificato da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona e su internet dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio. Faremo pertanto una valutazione a corpo in riferimento allo stato conservativo dell'immobile ed al potenziale risultato ottenibile a seguito di eventuale ristrutturazione e ampliamento.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dell'immobile oggetto di perizia, deriva oltre che dalle sue caratteristiche posizionali (intrinseche ed estrinseche) anche da un procedimento di stima indiretto. Questo si rifà ad una scala di prezzi noti di beni analoghi, in un mercato omogeneo di riferimento, nonché alla formazione di una scala di valori distribuita a formare la curva di Gauss. Tale valore risulta così completamente oggettivo, anche perchè ulteriormente verificato da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona e su internet dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio. Faremo pertanto una valutazione a corpo in riferimento allo stato conservativo dell'immobile ed al potenziale risultato ottenibile a seguito di eventuale ristrutturazione e ampliamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRINDISI, ufficio del registro di BRINDISI, conservatoria dei registri immobiliari di BRINDISI, ufficio tecnico di FASANO, agenzie: FASANO, osservatori del mercato immobiliare OMI, NOMISMA, BORSINO QUOTAZIONI IMMOBILIARI

#### 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	rustico	35,00	14,29	50.000,00	50.000,00
				<b>50.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 50.000,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 50.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL  
DEBITORE 1839/2017

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** rustico a MARTINA FRANCA CONTRADA CRISTI SNC, della superficie commerciale di **188,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato rustico tipologia trullo collabente privo di agibilità e utilizzo, ubicato nella zona agricola del Comune di Martina Franca - Contrada Cristi. L'immobile e relativa area scoperta pertinenziale è ubicato in agro del Comune di Martina Franca. Lo stato manutentivo dell'immobile versa in pessimo stato rendendolo allo stato di fatto non immediatamente utilizzabile. Lo stesso è stato realizzato interamente in pietra naturale irregolare tipica del luogo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 345 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: CONTRADA CRISTI SNC, piano: Terra

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, .

**A.1** terreno agricolo, composto da Trattasi di fondo agricolo ubicato nella zona agricola del Comune di Martina Franca - Copntrada Cristi. Il terreno risulta essere in stato di abbandono con presenza di alberi di ulivo, mandorli, noci e castagni. , sviluppa una superficie commerciale di **100,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 344 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 5000, reddito agrario 10,33 € reddito dominicale 10,33 € piano: T

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>188,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 50.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 50.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/04/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 30/07/2013), trascritto il 07/08/2013 a FASANO ai nn. 15879/12339

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

##### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PRATICA EDILIZIA PER RILASCIO PDC N. **890/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO DESTINATO A SERVIZI (CUCINA E BAGNO) A FABBRICATO ESISTENTE UBICATO IN AGRO DEL COMUNE DI MARTINA FRANCA, presentata il 13/09/2010 con il n. 6704 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

##### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..  
TRATTASI DI TRULLO COLLABENTE DI ANTICHISSIMA COSTRUZIONE

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..  
TRATTASI DI TRULLO COLLABENTE DI ANTICHISSIMA COSTRUZIONE

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARTINA FRANCA CONTRADA CRISTI SNC

## RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a MARTINA FRANCA CONTRADA CRISTI SNC, della superficie commerciale di **188,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato rustico tipologia trullo collabente privo di agibilità e utilizzo, ubicato nella zona agricola del Comune di Martina Franca - Contrada Cristi. L'immobile e relativa area scoperta pertinenziale è ubicato in agro del Comune di Martina Franca. Lo stato manutentivo dell'immobile versa in pessimo stato rendendolo allo stato di fatto non immediatamente utilizzabile. Lo stesso è stato realizzato interamente in pietra naturale irregolare tipica del luogo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 345 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: CONTRADA CRISTI SNC, piano: Terra

L'intero edificio sviluppa 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:	nella media	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	



Valore a corpo: **50.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore dell'immobile oggetto di perizia, deriva oltre che dalle sue caratteristiche posizionali (intrinseche ed estrinseche) anche da un procedimento di stima indiretto. Questo si rifà ad una scala di prezzi noti di beni analoghi, in un mercato omogeneo di riferimento, nonché alla formazione di una scala di valori distribuita a formare la curva di Gauss. Tale valore risulta così completamente oggettivo, anche perchè ulteriormente verificato da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona e su internet dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio. Faremo pertanto una valutazione a corpo in riferimento allo stato conservativo dell'immobile ed al potenziale risultato ottenibile a seguito di eventuale ristrutturazione e ampliamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TARANTO, ufficio del registro di TARANTO, conservatoria dei registri immobiliari di TARANTO, ufficio tecnico di MARTINA FRANCA, agenzie: MARTINA FRANCA, osservatori del mercato immobiliare OMI, NOMISMA, BORSINO QUOTAZIONI IMMOBILIARI

## 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	rustico	188,00	100,00	50.000,00	50.000,00
				<b>50.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</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: **€ 50.000,00**

**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 **€ 0,00**

spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: € 50.000,00

data 01/04/2022

il tecnico incaricato  
Ing. Marco Grasselli