



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

57/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Stefano Sales

CUSTODE:

Dott. Francesco Ingenito

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2024

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 - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a SAN VITO DEI NORMANNI CONTRADA PAGLIARELLE, della superficie commerciale di **90,33** mq per la quota di 1/1 di diritto di enfiteusi - livellario

Abitazione in villino con terreno di pertinenza sita in San Vito dei Normanni (Br) alla Contrada Pagliarelle

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 170 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PAGLIARELLE, piano: T, intestato a
- foglio 35 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe FICHETO 3, superficie 1583, reddito agrario 6,54 €, reddito dominicale 8,18 €, intestato a

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.214,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.000,00
Data della valutazione:	28/10/2024

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 **volontaria**, a favore di _____ contro
Maria, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Durata ipoteca: 15 anni.

ISCRIZIONE del 05/07/2021 - Registro Particolare 1243 Registro Generale 12206 Pubblico ufficiale
PETRACHI BENEDETTO Repertorio 94919/35863 del 28/06/2021 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di _____
derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

TRASCRIZIONE del 23/05/2023 - Registro Particolare 8025 Registro Generale 9808 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 875/2023 del 03/05/2023 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame delle visure catastali richieste, in ordine ai due fabbricati di cui alla presente relazione, è emerso che gli stessi risultano interessati da "Annotazione di riserva" eseguita d'Ufficio in data 03/04/2019 ... "di stadio riserva 1: manca atto di affrancazione del diritto del concedente".... i terreno, sul quale venivano edificati le abitazioni di cui alla presente relazione, risultava gravato da diritto del concedente in favore di _____, e che l'originaria proprietaria sig.ra _____ risultava essere proprietaria del solo diritto di Enfiteusi. Dalle visure ipotecarie è emerso quanto segue: la sig.ra _____ ... acquistava, con atto notaio Pasquale Alessandri del 04/10/1974 dalla sig.ra _____, l'utile dominio del

terreno sito in agro di San Vito dei Normanni (BR) contrada Pagliarelle censito al foglio 35 particella 170, e che tale terreno risultava gravato come sopra indicato da Diritto del Concedente in favore di tal

Con progetto approvato dalla Commissione Edilizia del comune di San Vito dei Normanni nella seduta del 14 aprile 1977 verbale n. 9 veniva concessa l'autorizzazione richiesta dalla sig.ra _____ ad edificare sul terreno censito al foglio 35 p.lla 170.

Al completamento dei lavori di edificazione veniva accatastato il fabbricato originariamente censito al foglio 35 p.lla 170 sub. 3 e subb. 1 e 2 graffati che risultava correttamente intestato alla sig.ra _____ per il diritto di livello e a _____ per il diritto del Concedente.

Con successive variazioni l'originario immobile censito al foglio 35 p.lla 170 sub. 3 e subb. 1 e 2 graffati veniva soppresso, generando prima due immobili censiti al foglio 35 p.lla 170 sub. 4 e foglio 35 p.lla 170 sub. 5, che a loro volta venivano soppressi, generando gli immobili per come attualmente censiti, al foglio 35 p.lla 170 sub. 6 e 7 di proprietà della eseguita sig.ra _____

Nel corso degli anni e con le innumerevoli modifiche catastali il reale diritto posseduto "utile dominio" si trasformava nell'indicazione di "piena proprietà".

In data 23/11/2014 con la morte della sig.ra _____ si apriva la successione in favore delle figlie della stessa sig.re _____ in forza di testamento pubblico depositato presso il notaio Deodato Lapelosa il 28/07/1993 e registrato presso l'Archivio Notarile di Brindisi in data 31/03/2015.

A seguito della suddetta successione le sig.re _____ vendevano alla sig.ra _____ con atto per notaio Benedetto Petrachi la piena proprietà dei beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare.

Dalle visure ipotecarie a nome della sig.ra _____ e delle sig.re _____ non è emerso alcun atto di affranco del diritto del Concedente relativo all'originario terreno posseduto dalla sig.ra _____ né tantomeno relativo ai fabbricati sullo stesso edificati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1 DIRITTO DI ENFITEUSI-LIVELLARIO _____, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/06/2021).

Atto del 28/06/2021 Pubblico ufficiale PETRACHI BENEDETTO Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 94918 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9710.1/2021 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 05/07/2021

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1 DIRITTO DI ENFITEUSI-LIVELLARIO (fino al 23/11/2014)

_____ per la quota di 1/1 DIRITTO DEL CONCEDENTE (fino al 23/11/2014)

_____ per la quota di 1/1 DIRITTO DI ENFITEUSI-LIVELLARIO, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI _____ (dal 23/11/2014 fino al 28/06/2021).

TESTAMENTO PUBBLICO del 23/11/2014 Pubblico ufficiale ARCHIVIO NOTARILE Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 864 - AP Sede OSTUNI (BR) Registrazione Volume 9990 n. 303 registrato in data 14/03/2016 - SUCC. MODIF. TESTAMENT. _____ Voltura n. 3301.1/2016 - Pratica n. BR0029386 in atti dal 21/04/2016

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **426/A**, intestata a _____ per lavori di COSTRUZIONE DI UNA CASA RURALE CON DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI, rilasciata il 19/05/1977

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **113/A**, intestata a _____ per lavori di AMPLIAMENTO DELLA SUP. UTILE ED ACCESSORIA AL FABBRICATO ADIBITO AD USO RESIDENZIALE, rilasciata il 31/05/1989

CONCESSIONE EDILIZIA N. **5310**, intestata a _____, per lavori di FRAZIONAMENTO DEL FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE DI FORNO A LEGNA, rilasciata il 02/02/1999

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel terreno retrostante è presente un vano collabente abusivo e pertanto da demolire.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (ASSENZA DEL MURO DIVISORIO TRA VANO LETTO E CORRIDOIO)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA CATASTALE DOCFA: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI PER L'ASSENZA DEL MURO DIVISORIO TRA VANO LETTO E CORRIDOIO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA CILA/SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZIA + SANZIONE AMMINISTRATIVA: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In visura è riportato atto di compravendita in piena proprietà anziché il solo trasferimento del diritto di enfiteusi
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI CONTRADA PAGLIARELLE

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a SAN VITO DEI NORMANNI CONTRADA PAGLIARELLE, della superficie commerciale di **90,33** mq per la quota di 1/1 di diritto di enfiteusi - livellario

Abitazione in villino con terreno di pertinenza sita in San Vito dei Normanni (Br) alla Contrada Pagliarelle

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 170 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PAGLIARELLE, piano: T, intestato a
- foglio 35 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe FICHETO 3, superficie 1583, reddito agrario 6,54 €, reddito dominicale 8,18 €, intestato a

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono BRINDISI). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione in villino con terreno di pertinenza sita in San Vito dei Normanni (Br) alla Contrada Pagliarelle. L'immobile in oggetto è stato ricavato a seguito di frazionamento di un unico fabbricato preesistente, si sviluppa per un piano fuori terra ed è così composto: veranda anteriore e posteriore, ingresso, soggiorno, vano letto/pluriuso, disimpegno, bagno, ripostiglio, cucina e cottura. (il tutto è meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato). Esternamente è presente un terreno di pertinenza che sviluppa 1583 mq sul quale sono presenti svariati alberi da frutto. Completano la proprietà un piazzale esclusivo antistante l'abitazione ed un forno in pietra nella zona retrostante; è

inoltre presente nella zona retrostante un vano collabente ed abusivo da demolire.

L'immobile presenta struttura portante in muratura, con fondazioni gettate in c.a. e travi di cordolo perimetrali a sostegno della muratura/pareti portanti e copertura piana in latero cemento del tipo "ALA" con spessore 20+4 cm. L'intera abitazione presenta intonaco civile bianco liscio sulle pareti interne, pavimenti in graniglia di marmo, rivestimenti in ceramica, infissi in ferro e legno con vetro singolo e inferriate esterne alle finestre.

Impianti: tutti gli impianti presenti (idrico - elettrico - fognante) sono stati realizzati in epoca remota e pertanto non rispondenti alle normative vigenti; è presente un condizionatore di vecchia data nel vano soggiorno ed un caminetto realizzato in pietra nel vano interno pluriuso.

Strutturalmente l'immobile versa in discrete condizioni in quanto non presenta significativi stati di degrado nonostante l'attuale stato di abbandono. Complessivamente, considerando lo stato degli impianti, delle finiture, degli infissi, etc, si può considerare come immobile che necessita di manutenzione straordinaria/ristrutturazione generale.

Nota: ai fini urbanistici e catastali, l'immobile presenta un lieve difformità relativa alla distribuzione degli spazi interni in quanto è stato demolito il muro divisorio tra disimpegno e vano letto (vedere planimetrie). Tale difformità è di lieve entità e pertanto regolarizzabile con pratica edilizia per ripristino dello stato dei luoghi o in alternativa con pratica edilizia in sanatoria e successiva variazione catastale.

CLASSE ENERGETICA:



[300.42 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 7401721000126843 registrata in data 14/04/2021

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	83,50	x	100 %	=	83,50
verande	11,50	x	25 %	=	2,88
terreno	1.583,00	x	0,25 %	=	3,96
Totale:	1.678,00				90,33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Data contratto/rilevazione: 12/01/2024

Fonte di informazione: internet - immobiliare.it

Descrizione: villa unifamiliare

Indirizzo: contrada Simoni

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 830,99 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2024

Fonte di informazione: internet - immobiliare.it

Descrizione: villa unifamiliare

Indirizzo: tra San Vito dei Normanni e Carovigno

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2024

Fonte di informazione: internet - immobiliare.it

Descrizione: villa unifamiliare

Indirizzo: Contrada Don giulio

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 408,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2024

Fonte di informazione: internet - immobiliare.it

Descrizione: villa unifamiliare

Indirizzo: Contrada Computista

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 405,80 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2024

Fonte di informazione: OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

Indirizzo: D1 - PERIFERICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 690,00 pari a 690,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2024

Fonte di informazione: OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

Indirizzo: D1 - PERIFERICA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 800,00 pari a 800,00 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, alle finiture in genere ed allo stato conservativo dell'immobile. Si è inoltre tenuto conto nella valutazione complessiva del reale diritto posseduto dell'immomile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,33 x 650,00 = **58.714,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
demolizione e smaltimento vano collabente abusivo	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato : € **57.714,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **57.714,50**

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, alle dotazioni impiantistiche, alle finiture in genere 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 SAN VITO DEI NORMANNI, agenzie: SAN VITO DEI NORMANNI, osservatori del mercato immobiliare SAN VITO DEI NORMANNI

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 bifamiliare	90,33	0,00	57.714,50	57.714,50
				57.714,50 €	57.714,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.214,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 8.132,18**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 82,33**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a SAN VITO DEI NORMANNI CONTRADA PAGLIARELLE, della superficie commerciale di **90,65** mq per la quota di 1/1 di diritto di enfiteusi - livellario
Abitazione in villino con terreno di pertinenza sita in San Vito dei Normanni (Br) alla Contrada Pagliarelle

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 170 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PAGLIARELLE, piano: T, intestato a
- foglio 35 particella 317 (catasto terreni), qualita/classe FICHETO 3, superficie 1709, reddito agrario 7,06 €, reddito dominicale 8,83 €, indirizzo catastale: CONTRADA PAGLIARELLE, intestato a

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.922,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.000,00
Data della valutazione:	28/10/2024

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 **volontaria**, a favore di _____, contro _____
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Durata ipoteca: 15 anni.

ISCRIZIONE del 05/07/2021 - Registro Particolare 1243 Registro Generale 12206 Pubblico ufficiale PETRACHI BENEDETTO Repertorio 94919/35863 del 28/06/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di _____, contro _____
derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

TRASCRIZIONE del 23/05/2023 - Registro Particolare 8025 Registro Generale 9808 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 875/2023 del 03/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame delle visure catastali richieste, in ordine ai due fabbricati di cui alla presente relazione, è emerso che gli stessi risultano interessati da "Annotazione di riserva" eseguita d'Ufficio in data 03/04/2019 ... "di stadio riserva 1: manca atto di affrancazione del diritto del concedente".... i terreno, sul quale venivano edificati le abitazioni di cui alla presente relazione, risultava gravato da diritto del concedente in favore di " _____, e che l'originaria proprietaria sig.ra _____ risultava essere proprietaria del solo diritto di Enfiteusi. Dalle visure ipotecarie è emerso quanto segue: la sig.ra _____ acquistava,

con atto notaio Pasquale Alessandri del 04/10/1974 dalla sig.ra _____, l'utile dominio del terreno sito in agro di San Vito dei Normanni (BR) contrada Pagliarelle censito al foglio 35 particella 170, e che tale terreno risultava gravato come sopra indicato da Diritto del Concedente in favore di tal “

Con progetto approvato dalla Commissione Edilizia del comune di San Vito dei Normanni nella seduta del 14 aprile 1977 verbale n. 9 veniva concessa l'autorizzazione richiesta dalla sig.ra _____ ad edificare sul terreno censito al foglio 35 p.lla 170.

Al completamento dei lavori di edificazione veniva accatastato il fabbricato originariamente censito al foglio 35 p.lla 170 sub. 3 e subb. 1 e 2 graffiati che risultava correttamente intestato alla sig.ra _____ per il diritto di livello e a _____ per il diritto del Concedente.

Con successive variazioni l'originario immobile censito al foglio 35 p.lla 170 sub. 3 e subb. 1 e 2 graffiati veniva soppresso, generando prima due immobili censiti al foglio 35 p.lla 170 sub. 4 e foglio 35 p.lla 170 sub. 5, che a loro volta venivano soppressi, generando gli immobili per come attualmente censiti, al foglio 35 p.lla 170 sub. 6 e 7 di proprietà della eseguita sig.ra _____

Nel corso degli anni e con le innumerevoli modifiche catastali il reale diritto posseduto “utile dominio” si trasformava nell'indicazione di “piena proprietà”.

In data 23/11/2014 con la morte della sig.ra _____ si apriva la successione in favore delle figlie della stessa sig.ra _____ in forza di testamento pubblico depositato presso il notaio Deodato Lapelosa il 28/07/1993 e registrato presso l'Archivio Notarile di Brindisi in data 31/03/2015.

A seguito della suddetta successione le sig.re _____ vendevano alla sig.ra _____ con atto per notaio Benedetto Petrachi la piena proprietà dei beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare.

Dalle visure ipotecarie a nome della sig.ra _____ e delle sig.re _____ non è emerso alcun atto di affranco del diritto del Concedente relativo all'originario terreno posseduto dalla sig.ra _____ né tantomeno relativo ai fabbricati sullo stesso edificati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1 DIRITTO DI ENFITEUSI-LIVELLARIO, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/06/2021).

Atto del 28/06/2021 Pubblico ufficiale PETRACHI BENEDETTO Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 94918 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9710.1/2021 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 05/07/2021

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1 DIRITTO DI ENFITEUSI - LIVELLARIO (fino al 23/11/2014)

_____ per la quota di 1/1 DIRITTO DEL CONCEDEnte (fino al 23/11/2014)

_____ per la quota di 1/1 DIRITTO DI ENFITEUSI-LIVELLARIO, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI _____ (dal 23/11/2014 fino al 28/06/2021).

TESTAMENTO PUBBLICO del 23/11/2014 Pubblico ufficiale ARCHIVIO NOTARILE Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 864 - AP Sede OSTUNI (BR) Registrazione Volume 9990 n. 303 registrato in data 14/03/2016 - SUCC. MODIF. TESTAMENT. _____ Voltura n. 3299.1/2016 - Pratica n. BR0029386 in atti dal 21/04/2016

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **426/A**, intestata a _____, per lavori di COSTRUZIONE DI UNA CASA RURALE CON DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI, rilasciata il 19/05/1977

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **113/A**, intestata a _____ per lavori di AMPLIAMENTO DELLA SUP. UTILE ED ACCESSORIA AL FABBRICATO ADIBITO AD USO RESIDENZIALE, rilasciata il 31/05/1989

CONCESSIONE EDILIZIA N. **5310**, intestata a _____ per lavori di FRAZIONAMENTO DEL FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE DI FORNO A LEGNA, rilasciata il 02/02/1999

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel terreno retrostante è presente un vano collabente abusivo e pertanto da demolire.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In visura è riportato atto di compravendita in piena proprietà anziché il solo trasferimento del diritto di enfiteusi

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

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI CONTRADA PAGLIARELLE

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a SAN VITO DEI NORMANNI CONTRADA PAGLIARELLE, della superficie commerciale di **90,65** mq per la quota di 1/1 di diritto di enfiteusi - livellario

Abitazione in villino con terreno di pertinenza sita in San Vito dei Normanni (Br) alla Contrada Pagliarelle

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 170 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PAGLIARELLE, piano: T, intestato a
- foglio 35 particella 317 (catasto terreni), qualita/classe FICHETO 3, superficie 1709, reddito agrario 7,06 €, reddito dominicale 8,83 €, indirizzo catastale: CONTRADA PAGLIARELLE, intestato a

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono BRINDISI). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione in villino con terreno di pertinenza sita in San Vito dei Normanni (Br) alla Contrada Pagliarelle. L'immobile in oggetto è stato ricavato a seguito di frazionamento di un unico fabbricato preesistente, si sviluppa per un piano fuori terra ed è così composto: veranda anteriore e posteriore, ingresso, soggiorno, vano letto, disimpegno, bagno, ripostiglio, cucina e cottura. (il tutto è meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato). Esternamente è presente un terreno di pertinenza che sviluppa 1709 mq sul quale sono presenti svariati alberi da frutto. Completano la proprietà un piazzale esclusivo antistante l'abitazione ed un forno in pietra nella zona retrostante; è inoltre presente nella zona retrostante un vano collabente ed abusivo da demolire.

L'immobile presenta struttura portante in muratura, con fondazioni gettate in c.a. e travi di cordolo perimetrali a sostegno della muratura/pareti portanti e copertura piana in latero cemento del tipo "ALA" con spessore 20+4 cm. L'intera abitazione presenta intonaco civile bianco liscio sulle pareti interne, pavimenti in graniglia di marmo, rivestimenti in ceramica, infissi in ferro e legno con vetro singolo e inferriate esterne alle finestre.

Impianti: tutti gli impianti presenti (idrico - elettrico - fognante) sono stati realizzati in epoca remota e pertanto non rispondenti alle normative vigenti; è presente un condizionatore nel vano cucina e nel vano soggiorno ed un caminetto realizzato in pietra nel vano letto.

Strutturalmente l'immobile versa in discrete condizioni in quanto non presenta significativi stati di degrado nonostante l'attuale stato di abbandono. Complessivamente, considerando lo stato degli impianti, delle finiture, degli infissi, etc, si può considerare come immobile che necessita di manutenzione straordinaria/ristrutturazione generale.

CLASSE ENERGETICA:

[293,49 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 7401721000126847 registrata in data 14/04/2021

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	83,50	x	100 %	=	83,50
verande	11,50	x	25 %	=	2,88
terreno	1.709,00	x	0,25 %	=	4,27
Totale:	1.804,00				90,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2024

Fonte di informazione: internet - immobiliare.it

Descrizione: villa unifamiliare

Indirizzo: contrada Simoni

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 830,99 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2024

Fonte di informazione: internet - immobiliare.it

Descrizione: villa unifamiliare

Indirizzo: tra San Vito dei Normanni e Carovigno

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/01/2024
Fonte di informazione: internet - immobiliare.it
Descrizione: villa unifamiliare
Indirizzo: Contrada Don giulio
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 49.000,00 pari a 408,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/01/2024
Fonte di informazione: internet - immobiliare.it
Descrizione: villa unifamiliare
Indirizzo: Contrada Computista
Superfici principali e secondarie: 69
Superfici accessorie:
Prezzo: 28.000,00 pari a 405,80 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/01/2024
Fonte di informazione: OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE
Indirizzo: D1 - PERIFERICA
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 690,00 pari a 690,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/01/2024
Fonte di informazione: OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE
Indirizzo: D1 - PERIFERICA
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 800,00 pari a 800,00 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, alle finiture in genere ed allo stato conservativo dell'immobile. Si è inoltre tenuto conto nella valutazione complessiva del reale diritto posseduto dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,65 x 650,00 = **58.922,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Demolizione e smaltimento vano collabente abusivo	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato : €. **56.922,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **56.922,50**

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, alle dotazioni impiantistiche, alle finiture in genere 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 SAN VITO DEI NORMANNI, agenzie: SAN VITO DEI NORMANNI, osservatori del mercato immobiliare SAN VITO DEI NORMANNI

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 bifamiliare	90,65	0,00	56.922,50	56.922,50
				56.922,50 €	56.922,50 €

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: **€. 56.922,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 8.538,38**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 384,13**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.000,00**

data 28/10/2024

il tecnico incaricato
Ing. Marco Grasselli