



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 135/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
**dott. Stefano Maria SALES**

CUSTODE:  
avv. Simona PILIEGO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



TECNICO INCARICATO:  
**ing. Elisa Caramia**  
con studio in FASANO (BR) via Piave, 5  
telefono: 0804425149  
fax: 0804425149  
email: ing.elisacaramia@libero.it  
PEC: elisa.caramia@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2022

# LOTTO 1

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

**A**

**Capannone artigianale** a VILLA CASTELLI in località Carnevale, della superficie commerciale di 2.343,04 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Opificio per la fabbricazione di prodotti in ceramica con annessa area pertinenziale esterna, sito in zona artigianale ed industriale di Villa Castelli (BR), con accesso dalla Strada statale 7 in direzione Grottaglie. L'immobile è costituito da tre capannoni artigianali e un piano seminterrato (si vedano l'Allegato n.6 - Elaborati grafici: Tav. 1 e Tav. 2).

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 409 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: c.da Carnevale, piano: piano seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 409 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: c.da Carnevale, piano: piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 409 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: c.da carnevale, piano: piano primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 409 sub. 4 (catasto fabbricati), bene comune non censibile, indirizzo catastale: c.da Carnevale, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**B**

**Terreni** artigianali a VILLA CASTELLI in località Carnevale, della superficie commerciale di 01.35 ha per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni circostanti gli immobili in questione, risultano in stato di abbandono, presentano una forma pressochè rettangolare.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 285 (catasto terreni), qualita/classe ficheto 4, reddito agrario 10,30 € reddito dominicale 16,31 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 286 (catasto terreni), qualita/classe ficheto 4, reddito agrario 10,23 € reddito dominicale 16,19 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 290 (catasto terreni), qualita/classe ficheto 4, reddito agrario 0,96 € reddito dominicale 1,52 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 291 (catasto terreni), qualita/classe ficheto 4, reddito agrario 1,17 € reddito dominicale 1,85 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 292 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, reddito agrario 0,27 € reddito dominicale 0,69 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 409 (catasto fabbricati), ente urbano - consistenza are 59 ca 59, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

(si veda l'allegato n°1: planimetria catastale)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.344,39 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€913.916,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€776.829,25
Data della valutazione:	01/07/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il giorno 15.11.2023 alle ore 10:00, previo comunicazione alle parti, la sottoscritta si portava sul luogo oggetto di pignoramento per dare regolare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo, riscontrando la presenza dell'avv. Simona Piliego (custode nominato dal G [REDACTED])

Effettuati tutti i rilievi metrici e fotografici allo scopo di confrontare la situazione di fatto con la documentazione in possesso per i beni pignorati, avendo cura di annotare tutti i particolari utili per il prosieguo delle attività peritali, la scrivente, ritenuto sufficiente il lavoro svolto, dichiarava chiuse le operazioni di sopralluogo.

Alle ore 11:40 si chiudevano le operazioni peritali con la redazione del verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come risulta dalle indagini ipotecarie eseguite (si veda relazione notarile, già in atti e prodotte dal creditore precedente) il fabbricato pignorato, di cui innanzi, risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

### 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 22/01/2010 a Brindisi ai nn. 267/1281, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto amministrativo numero 13547/100 del 12-01-2010 pubblico ufficiale.

Importo ipoteca: 629.498,24 €

Importo capitale: 314.749,12 €

**Ipoteca giudiziale**, iscritta il 17/11/2011 a brindisi ai nn. 3192/20079, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 503/2010 del 21-12-2010 pubblico ufficiale Tribunale Di Taranto Sez. Dist. Di Grottaglie.

Importo ipoteca: 85.212,72 €

Importo capitale: 65.029,00 €

**ipoteca legale**, iscritta il 05/06/2015 a Brindisi ai nn. 805/7316, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 151.727,82 Euro.

Importo capitale: 75.863,91 Euro

**ipoteca volontaria**, stipulata il 09/08/2021 a firma di pubblico ufficiale Tateo Maria di Francavilla Fontana ai nn. 25964 di repertorio, iscritta il 13/07/2021 a Brindisi ai nn. 1293/12802, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 309.874,14 Euro.

Importo capitale: 154.937,07 Euro.

Unità negoziale 1. Villa Castelli NCEU fgl.34 p.lla 409 sub.1, CONTRADA CARNEVALE, f/3 - unità in corso di costruzione; posto al piano sotterraneo 1°; con unità precedente identificata da fgl.34 p.lla 287, fgl.34 p.lla 293, fgl.34 p.lla 294, fgl.34 p.lla 288, Villa Castelli NCEU fgl.34 p.lla 409 sub.2, CONTRADA CARNEVALE, f/3 - unità in corso di costruzione; posto al piano terreno; con unità precedente identificata da fgl.34 p.lla 287, fgl.34 p.lla 293, fgl.34 p.lla 294, fgl.34 p.lla 288, Villa Castelli NCEU fgl.34 p.lla 409 sub.3, CONTRADA CARNEVALE, f/3 - unità in corso di costruzione; posto al piano 1°; con unità precedente identificata da fgl.34 p.lla 287, fgl.34 p.lla 293, fgl.34 p.lla 294, fgl.34 p.lla 288, Villa Castelli NCEU fgl.34 p.lla 409 sub.4, CONTRADA CARNEVALE, ente comune; posto al piano terreno; con unità precedente identificata da fgl.34 p.lla 287, fgl.34 p.lla 293, fgl.34 p.lla 294, fgl.34 p.lla 288, Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 285, terreno Are 33 Ca 24, Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 286, terreno Are 33, Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 290, terreno Are 3 Ca 10, Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 291, terreno Are 3 Ca 77, Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 292, terreno Ca 21, Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 409, ente urbano Are 59 Ca 59; con unità precedente identificata da fgl.34 p.lla 287, fgl.34 p.lla 293, fgl.34 p.lla 294, fgl.34 p.lla 288.

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

**Pignoramento**, stipulato il 26/09/2022 a firma di pubblico ufficiale Tribunale Di Brindisi ai nn. 2487 di repertorio, trascritta il 08/11/2022 a Brindisi ai nn. 17644/21843, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1. Villa Castelli NCEU fgl.34 p.lla 409 sub.1, f/3 - unità in corso di costruzione, Villa Castelli NCEU fgl.34 p.lla 409 sub.2, f/3 - unità in corso di costruzione, Villa Castelli NCEU fgl.34 p.lla 409 sub.3, f/3 - unità in corso di costruzione, Villa Castelli NCEU fgl.34 p.lla 409 sub.4, ente comune, Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 285, terreno Are 33 Ca 24, Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 286, terreno Are 33, Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 290, terreno Are 3 Ca 10, Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 291, terreno Are 3 Ca 77, Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 292, terreno Ca 21, Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 409, ente urbano Are 59 Ca 59.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 10/05/1999), con atto stipulato il 10/05/1999 a firma di notaio Tateo Maria di Francavilla Fontana ai nn. 18857 di repertorio

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 10/05/1999), con atto stipulato il 10/05/1999 a firma di notaio Tateo Maria di Francavilla Fontana ai nn. 18857 di repertorio, trascritto il 03/06/1999 a Brindisi ai nn. 5632/7268.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1. Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 290, terreno Are 3 Ca 10; con unità precedente identificata da fgl.34 p.lla 84/F, Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 294, terreno Are 15 Ca 15; con unità precedente identificata da fgl.34 p.lla 145/C, Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 288, terreno Are 14 Ca 98; con unità precedente identificata da fgl.34 p.lla 84/D

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 10/05/1999), con atto stipulato il 10/05/1999 a firma di notaio Tateo Maria di Francavilla Fontana ai nn. 18857 di repertorio, trascritto il 03/06/1999 a Brindisi ai nn. 5631/7267.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1. Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 287, terreno Are 14 Ca 88; con unità precedente identificata da fgl.34 p.lla 84/C, Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 291, terreno Are 3 Ca 77; con unità precedente identificata da fgl.34 p.lla 84/G, Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 293, terreno Are 14 Ca 58; con unità precedente identificata da fgl.34 p.lla 145/B

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 10/05/1999), con atto stipulato il 10/05/1999 a firma di notaio Tateo Maria di Francavilla Fontana ai nn. 18857 di repertorio, trascritto il 03/06/1999 a Brindisi ai nn. 5630/7266.

Il titolo è riferito solamente a . Unità negoziale 1. Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 286, terreno Are 33; con unità precedente identificata da fgl.34 p.lla 84/B, Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 292, terreno Ca 21; con unità precedente identificata da fgl.34 p.lla 145/A.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 10/05/1999), con atto stipulato il 10/05/1999 a firma di notaio Tateo Maria di Francavilla Fontana ai nn. 18857 di repertorio, trascritto il 03/06/1999 a Brindisi ai nn. 5629/7265.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1. Villa Castelli NCT fgl.34 p.lla 285, terreno Are 33 Ca 24; con unità precedente identificata da fgl.34 p.lla 84/A.

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

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

Concessione edilizia ai sensi della L.R. 20/1/98 n.3, art.6 N. **3667/99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un impianto a P. interrato, piano terra e 1° piano per la fabbricazione di prodotti in ceramica per usi domestici e ornamentali, presentata il 29/04/1999 con il n. 3667/99 di protocollo, rilasciata il 24/12/1999 con il n. 3667 di protocollo.  
(si veda l'allegato n.2)

Segnalazione Certificata inizio Attività N. **11315**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione esterne delle aree a destinazione artigianale con copertura naturale o ghiaia, presentata il 16/09/2013 con il n. 11315 di protocollo (si veda l'allegato n.3).

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona D4 - aree per nuova attività Artigianale ed industriale (si veda l'allegato n.4- certificato di Destinazione Urbanistica).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi, come rilevato dalla scrivente in sede di sopralluogo, con l'elaborato grafico relativo all'ultimo titolo autorizzativo dell'immobile oggetto di perizia, si evincono alcune diversità inerenti la chiusura sul lato dell'ingresso suddivisione e distribuzione degli spazi interni del primo capannone. Mentre gli altri due capannoni si presentano come un unico locale a piano terra privo di partizioni interne. Inoltre è da segnalare che l'ingresso previsto con rampe per l'accesso al piano seminterrato non risulta realizzato.

Al fine di rendere regolare il lotto bisognerà presentare una pratica al Comune di Villa Castelli e gli oneri per la regolarizzazione saranno calcolati con precisione in fase di istruttoria della pratica.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il lotto risulta accatastato come 'in corso di costruzione' pertanto non sono presenti planimetrie catastali. Al fine delle regolarizzazione dell'immobile, occorre presentare una pratica edilizia al Comune di Villa Castelli al fine di regolarizzarlo ove possibile, e successivamente occorre presentare la planimetria catastale corretta all'Agenzia del Territorio.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione delle planimetrie catastali: €150,00
- redazione pratica catastale: €1.600,00

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

BENI IN VILLA CASTELLI LOCALITÀ CARNEVALE

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**Capannone artigianale** a VILLA CASTELLI in località Carnevale, della superficie commerciale di 2.343,04 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Opificio per la fabbricazione di prodotti in ceramica con annessa area pertinenziale esterna, sito in zona artigianale ed industriale di Villa Castelli (BR), con accesso dalla Strada statale 7 in direzione Grottaglie. L'immobile è costituito da tre capannoni artigianali e un piano seminterrato (si vedano l'Allegato n.6 - Elaborati grafici: Tav. 1 e Tav. 2).

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 409 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: c.da

Carnevale, piano: piano seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 34 particella 409 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: c.da Carnevale, piano: piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 409 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: c.da carnevale, piano: piano primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 409 sub. 4 (catasto fabbricati), bene comune non censibile, indirizzo catastale: c.da Carnevale, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 40 km  
superstrada

nella media   
nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobile di cui al presente LOTTO 1 è parte di un più ampio stabilimento destinato nel suo complesso alla lavorazione di prodotti in ceramica, ubicato nel territorio comunale di Villa Castelli in contrada Carnevale, con accesso dalla strada vicinale, dalla quale si accede dalla strada statale 7. Dalla suddetta viabilità, a mezzo di cancello del tipo sbarra, è possibile accedere direttamente all'area pertinenziale esterna all'intero compendio fabbricato. In particolare l'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da un ampio capannone artigianale a piano terra, destinato alla decorazione delle ceramiche, al cui interno trovano accesso, a piano terra, servizi igienici, deposito ed ufficio e soprastante piano primo in cui è ubicata la casa del custode. Detto immobile non risulta del tutto dotato di tutte le finiture (si veda l'allegato n°5: documentazione fotografica).

Adiacenti a quest'ultimo, ed aventi accesso dalla stessa area esterna, sono presenti altri due capannoni destinati alla cottura ed alla foggatura. inoltre è presente un piano seminterrato che risulta non ultimato.

Dal punto di vista della tecnologia costruttiva il fabbricato nel suo complesso è realizzato mediante sistema strutturale prefabbricato costituito da pilastri in c.a. vibrato a sezione rettangolare, travi in c.a. precompresso a doppia falda, copertura realizzata a mezzo di tegoli prefabbricati anch'essi in c.a. precompresso. Le chiusure di tamponamento esterne sono realizzate a mezzo di pannelli prefabbricati in cemento armato di altezza pari ad 8,00 m circa, dello spessore di circa 15 cm. La pavimentazione interna è in battuto di cemento di tipo industriale. Nell'ambito dei pannelli di chiusura perimetrale del capannone sono presenti delle finestre, le stesse sono realizzate con intelaiatura in alluminio anticorrosivo di colore grigio e pannello in vetro.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo, l'immobile si trova in stato di abbandono. L'area pertinenziale

esterna si estende perimetralmente ai fabbricati, pavimentata in 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
Superficie commerciale capannone1		455,90	x	100 %	=	455,90
Superficie commerciale cap.1-piano1		414,80	x	100 %	=	414,80
Superficie commerciale capannone2		246,28	x	100 %	=	246,28
Superficie commerciale capannone 3		351,56	x	100 %	=	351,56
Superficie commerciale piano seminterrato		1.611,00	x	50 %	=	805,50
area pertinenziale esterna		690,00	x	10 %	=	69,00
<b>Totale:</b>		<b>3.769,54</b>				<b>2.343,04</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile, indispensabile ai fini della determinazione del più probabile valore di stima dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. Considerata la tipologia dell'immobile, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sinteticocomparativa, consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il più probabile valore di mercato ordinario o normale di beni simili ed in condizioni analoghe, tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima. Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il metodo di stima per confronto diretto o comparativa, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima; precisando che tra le condizioni intrinseche o interne di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile

la vita di ogni giorno.

2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;

3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nelle aree di interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area di cui fa parte l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite. Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, è un parametro tecnico ed in particolare quello che fa riferimento ai metri quadri di superficie commerciale. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati; è possibile reperire infatti, sul mercato in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Tale valore dovrà essere opportunamente deprezzato per tener conto della vetustà e dello stato di conservazione e di manutenzione degli immobili oggetto di valutazione. A seguito dell'indagine espletata dalla scrivente attraverso professionisti tecnici ed operatori del settore in loco, il valore unitario per tale tipologia di immobile è risultato pari a circa €/mq 450,00 di superficie, e quindi ivi comprese le eventuali dotazioni impiantistiche. Pertanto in virtù delle caratteristiche ordinarie dell'immobile oggetto di perizia, nonché delle dotazioni impiantistiche rilevate, si ritiene congruo adeguarlo a mezzo di un coefficiente di deprezzamento per tener conto della vetustà, dello stato di conservazione dell'immobile di che trattasi e della regolarità edilizia, come innanzi compiutamente descritto. Ciò premesso, a parere della scrivente tale coefficiente può risultare congruo pari al 14%. Pertanto il valore unitario deprezzato risulterà pari a € 387,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.343,04 x 387,00 = **906.756,48**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€906.756,48**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€906.756,48**

BENI IN VILLA CASTELLI LOCALITÀ CARNEVALE

## TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

**Terreni** artigianali a VILLA CASTELLI in località Carnevale, della superficie commerciale di 01.63 ha per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni circostanti gli immobili in questione, risultano in stato di abbandono, presentano una forma pressochè rettangolare.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 285 (catasto terreni), qualita/classe ficheto 4, reddito agrario 10,30 € reddito dominicale 16,31 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 286 (catasto terreni), qualita/classe ficheto 4, reddito agrario 10,23 €

reddito dominicale 16,19 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 34 particella 290 (catasto terreni), qualita/classe ficheto 4, reddito agrario 0,96 € reddito dominicale 1,52 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 291 (catasto terreni), qualita/classe ficheto 4, reddito agrario 1,17 € reddito dominicale 1,85 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 292 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, reddito agrario 0,27 € reddito dominicale 0,69 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 409 (catasto fabbricati), ente urbano - consistenza are 59 ca 59, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

(si veda l'allegato n°1: planimetria catastale)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 40 km  
superstrada



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I Terreni in oggetto presentano una morfologia pressoché pianeggiante, confinano con zone similari in un'area di normale condizione urbanistico-ambientale relativamente alla realtà dei luoghi. Si precisa che le particelle **285** e **286** ricadono, ai sensi del P.R.G., in parte in Zona D4 (aree per nuova attività artigianale ed industriale), in parte in sede stradale (attuale SS. Appia) ed in parte in FRS (Fascia di Rispetto alla rete viaria). Mentre le particelle **290**, **291** e **292** ricadono, ai sensi del P.R.G., in Zona D4 (aree per nuova attività artigianale ed industriale), infine, la particella **409** ricade, ai sensi del P.R.G., in Zona D4 (Si veda l'Allegato n°4-Certificato di Destinazione Urbanistica).

#### 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
particella 285	0,33	x	100 %	=	0,33
particella 286	0,33	x	100 %	=	0,33
particella 290	0,03	x	100 %	=	0,03
particella 291	0,04	x	100 %	=	0,04
particella 292	0,02	x	100 %	=	0,02
particella 409	0,60	x	100 %	=	0,60
<b>Totale:</b>	<b>1,35</b>				<b>1,35</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la tipologia dei terreni, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico-comparativo consistente nella determinazione del valore di un terreno sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Per i terreni i principali parametri di valutazione sono:

- esame della consistenza;
- valutazione dei redditi domiciliare ed agrario;
- esame della tipologia del terreno e della coltura presente.

Per quanto attiene l'analisi a carattere tecnico-economico del bene è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato per via sintetica alcuni dati, operando sulla base di compravendite recenti di beni simili. Dall'esito di questa indagine, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari operatori dei luoghi, è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene, può essere stimato in €6.610,00/ha per terreni coltivati a seminativo. Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima la sottoscritta, oltre a consultare agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano in campo immobiliare nella città di Villa Castelli, ha consultato agenzie di monitoraggio di valori immobiliari, Banca dati delle quotazioni immobiliari dei valori agricoli medi della Provincia dell' Agenzia delle Entrate di Brindisi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,35 x 6.610,00 = **8.910,28**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€8.910,28**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€8.910,28**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	2.343,04	0,00	906.756,48	906.756,48
B	terreno artigianale	1,35	0,00	8.910,28	8.910,28
				<b>915.666,76 €</b>	<b>915.666,76 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€1.750,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€913.916,76**

**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 di ogni genere (incluse le spese per la regolarità edilizia) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€137.087,51**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€776.829,25**

data 01/07/2023

il tecnico incaricato  
*ing. Elisa Caramia*