



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

169/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco GILIBERTI

CUSTODE:

Avv. Angela CARLUCCIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Dott. Agr. Francesco URSO - VALUTATORE IMMOBILIARE - CERTIFICATO UNI
11558:2014 LIVELLO AVANZATO**

CF:RSUFNC84M04C424L

con studio in CEGLIE MESSAPICA (BR) Piazza Umberto I, n. 31

telefono: 3317182328

email: urso84@hotmail.it

PEC: francescours@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

D rustico a FRANCAVILLA FONTANA C.da Monte Ciminiello snc, della superficie commerciale di **30,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trullo identificato in N.C.E.U. del Comune di Francavilla Fontana al foglio 183, p.lla 190, sub. 1, ubicato su terreno identificato nel N.C.T. del Comune di Francavilla Fontana al foglio 183, p.lla 106 facente parte del medesimo lotto 1 (corpo A) oggetto di pignoramento.

L'immobile ricade in zona urbanistica "E2 Rurale" del vigente P. di F. approvato con D. R. n° 1941 del 02 novembre 1979 del Comune di Francavilla Fontana.

Il fabbricato, che da atto di provenienza del 09/01/2003 risulta costruito prima del 1° settembre 1967, è composto da due vani principali con copertura a cono in pietra, tipica dell'architettura rurale, e si sviluppa su un unico piano terra. L'altezza interna varia da 1,50 m all'imposta fino a 4,60 m nel punto più alto. L'accesso avviene da terreno oggetto di pignoramento che si innesta su strada vicinale asfaltata collegata alla SP53 Francavilla Fontana - Sava.

Il fabbricato risulta stato censito d'ufficio in catasto Fabbricati con categoria C/2 e rendita fittizia, tuttavia al sopralluogo si presenta come collabente in quanto presenta degrado strutturale con parti crollate e assenza di impianti che lo rendono al momento inutilizzabile e incapace di produrre reddito, pertanto necessita di aggiornamento catastale mediante presentazione di idoneo elaborato planimetrico.

I rivestimenti e gli intonaci sono deteriorati, mentre risultano assenti i pavimenti. Per il recupero è necessario un intervento urgente di consolidamento strutturale, regolarizzazione catastale e completa ristrutturazione, in conformità con la normativa vigente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 183 particella 190 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 37,70 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTE CIMINIELLO n. SN, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/11/2011 Pratica n. BR0205400 in atti dal 22/11/2011 COSTITUZIONE (n. 6055.1/2011) Coerenze: Immobile realizzato su terreno identificato nel NCT del Comune di Francavilla F.na al Fg. 183 p.lla 106 e interamente incluso in esso.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,55 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.010,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.600,00
Data di conclusione della relazione:	07/11/2025

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** attiva, registrata il 22/04/2008 a Brindisi ai nn. 8337/1233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 430000.

Importo capitale: 215000.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **legale**, registrata il 23/03/2010 a Brindisi ai nn. 5197/1055, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 37019,64.

Importo capitale: 18509,82

ipoteca **legale**, registrata il 03/11/2014 a Brindisi ai nn. 14574/1456, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 45692,30.

Importo capitale: 22846,15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrata il 15/05/2025 a Brindisi ai nn. 1718, trascritta il 27/05/2025 a Brindisi ai nn. 9960/8191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Tribunale di Brindisi.

La formalità è riferita solamente a Fg. 183, p.lla 190, sub. 1

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Pieno Proprietà 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 09/01/2003 a firma di Notaio Bruno Romano Cafaro ai nn. 59495/4324 di repertorio, trascritto il 20/01/2003 a Brindisi ai nn. 544/485.

Il titolo è riferito solamente a terreno identificato alla p.lla 106 del Fg. 183 sulla quale è edificato l'immobile..

Il terreno identificato alla p.lla 106 del Fg. 183 è parte della presente procedura di pignoramento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Delibera Variante generale al P. di F. con studio particolareggiato approvato con D. R. n° 1941 del 02-11-1979,, l'immobile ricade in zona E2 Rurale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Francavilla Fontana ed allegato alla presente perizia, nella zona ove ricadono i terreni sono consentite:

- Costruzioni al servizio dell'agricoltura e cioè case coloniche con relativi annessi e dipendenze

(stalle, porcili, fienili, magazzini, depositi, rimesse macchine, forni, concimaie e simili);
- Attrezzature al servizio del traffico (stazioni di servizio, autostazioni, motel e simili);
- In casi particolari industrie connesse con la raccolta, la trasformazione e distribuzione di prodotti agricoli;
- Eccezionalmente (e solo quando sia stata sufficientemente dimostrata l'utilità nell'interesse della collettività) costruzioni di attrezzature isolate o piccoli nuclei omogenei di attrezzature che abbiano specifiche destinazioni socio-culturali (collegi, centri culturali per la gioventù, chiese rurali con annesso opere parrocchiali e simili);
- Eventuali depositi di carburante e similari, nonché impianti per la lavorazione di materie nocive i cui interventi non sono compatibili nella zona D; per tali impianti e depositi valgono le leggi e i regolamenti vigenti in materia.
Indice di fabbricabilità fondiario: 0,03 mc/mq;
Altezza massima: 8,00 m;
Numero massimo dei piani compreso il P.T.: n° 2;
Distacchi dagli edifici: 10,00 m;
Distacchi dai confini: 10,00 m.

I terreni inoltre sono soggetti a vari vincoli sottoposti a regime di tutela P.P.T.R. approvato con Deliberazione della Giunta regionale n° 176 del 16 febbraio 2015, pubblicato su BURP n° 40 del 23-03-2015:

- Ambito paesaggistico - Campagna Brindisina ai sensi dell'Art. 7, punto 4 - N.T.A.
- Area soggetta a tutela quali quantitativa dell'acquifero ai sensi del PTA - Delibera di Giunta Regionale n° 1333 del 16-07-2019 (delibera di adozione della proposta di aggiornamento 2015-2021 del piano regionale di tutela delle acque.).
- Piani di bacino - stralcio assetto idrogeologico (PAI):
PAI pericolosità inondazioni - rischio idraulico AP
PAI pericolosità inondazioni - rischio idraulico BM (p.lle 60-149)
PAI pericolosità inondazioni - rischio idraulico MP
- Recapiti bacino - Endoreici (p.la 60)
- Area annessa doline (p.lle 60-149)
- Area annessa risp. beni architettonici masseria "Poggio Ciminiello"

Sono fatti salvi limitazioni e vincoli previsti da leggi e regolamenti Statali e Regionali non contenuti nei vigenti Strumenti Urbanistici, nonché le ulteriori prescrizioni delle N.T.A. alle quali espressamente si rinvia, nonché vincoli del P.P.T.R. e N.T.A. approvato con D.G.R. n° 176/2015, pubblicata sul B.U.R.P n° 40/2015 3 ss.mm.ii.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: "Legge Ponte" (Legge 765/67))

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato risulta stato censito d'ufficio in catasto Fabbricati con categoria C/2 e rendita fittizia, tuttavia al sopralluogo si presenta come collabente in quanto presenta degrado strutturale con parti crollate e assenza di impianti che lo rendono al momento inutilizzabile e incapace di produrre reddito, pertanto necessita di aggiornamento catastale e

presentazione di idoneo elaborato planimetrico. (normativa di riferimento: D.L. 06/12/2011 n. 201, comma 14-ter dell'art. 13 e DPR 380/2001 smi)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Terreno censito alla p.lla 106 e soprastante fabbricato censito alla p.lla 190 sub. 1 del foglio 183.

I costi di regolarizzazione catastale sono stati già inclusi nella relazione CTU del 11/04/2025, pertanto non si applicano anche in questa relazione CTU integrativa.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA C.DA MONTE CIMINIELLO SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO D

rustico a FRANCAVILLA FONTANA C.da Monte Ciminiello snc, della superficie commerciale di **30,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trullo identificato in N.C.E.U. del Comune di Francavilla Fontana al foglio 183, p.lla 190, sub. 1, ubicato su terreno identificato nel N.C.T. del Comune di Francavilla Fontana al foglio 183, p.lla 106 facente parte del medesimo lotto 1 (corpo A) oggetto di pignoramento.

L'immobile ricade in zona urbanistica "E2 Rurale" del vigente P. di F. approvato con D. R. n° 1941 del 02 novembre 1979 del Comune di Francavilla Fontana.

Il fabbricato, che da atto di provenienza del 09/01/2003 risulta costruito prima del 1° settembre 1967, è composto da due vani principali con copertura a cono in pietra, tipica dell'architettura rurale, e si sviluppa su un unico piano terra. L'altezza interna varia da 1,50 m all'imposta fino a 4,60 m nel punto più alto. L'accesso avviene da terreno oggetto di pignoramento che si innesta su strada vicinale asfaltata collegata alla SP53 Francavilla Fontana - Sava.

Il fabbricato risulta stato censito d'ufficio in catasto Fabbricati con categoria C/2 e rendita fittizia, tuttavia al sopralluogo si presenta come collabente in quanto presenta degrado strutturale con parti crollate e assenza di impianti che lo rendono al momento inutilizzabile e incapace di produrre reddito, pertanto necessita di aggiornamento catastale mediante presentazione di idoneo elaborato planimetrico.

I rivestimenti e gli intonaci sono deteriorati, mentre risultano assenti i pavimenti. Per il recupero è necessario un intervento urgente di consolidamento strutturale, regolarizzazione catastale e completa ristrutturazione, in conformità con la normativa vigente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 183 particella 190 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 37,70 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTE CIMINIELLO n. SN, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/11/2011 Pratica n. BR0205400 in atti dal 22/11/2011 COSTITUZIONE (n. 6055.1/2011)
Coerenze: Immobile realizzato su terreno identificato nel NCT del Comune di Francavilla F.na al Fg. 183 p.lla 106 e interamente incluso in esso.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Francavilla Fontana, Manduria, Oria, Sava). Il traffico nella zona è scorrevole.

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di Trullo, localizzato su terreno identificato nel NCT del Comune di Francavilla Fontana al foglio 183, p.lla 106, con proprio identificativo al NCEU del Comune di Francavilla Fontana, al foglio 183, p.lla 190, sub. 1.

La costruzione, come desunto da atto di compravendita n° 59495 del 09-01-2003, risale a data antecedente al 1° settembre 1967.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura portante, mentre le coperture sono formate a cono in pietra, tipiche delle costruzioni rurali tradizionali.

L'edificio si sviluppa su un unico piano terra ed è composto da due vani principali, entrambi con copertura a cono. I vani presentano un'altezza di imposta di 1,50 m e un'altezza massima di 4,60 m per il primo vano, mentre il secondo vano raggiunge un'altezza interna di 3,20 m.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dal terreno oggetto di pignoramento (p.lla 106), adiacente a strada vicinale asfaltata che si innesta sulla strada provinciale SP53 Francavilla Fontana - Sava.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio della Provincia di Brindisi, emerge che il fabbricato è stato censito d'ufficio al Catasto Fabbricati del Comune di Francavilla Fontana, con disallineamento rispetto alla mappa terreni.

Di conseguenza, è necessario procedere alla presentazione di elaborato planimetrico e aggiornamento catastale.

Il Trullo ricade in zona urbanistica "E2 rurale", come indicato dal Certificato di Destinazione Urbanistica n° 5838/2025. Dal punto di vista edilizio, essendo di antica costruzione e risalente ad epoca ante 1967, è sostanzialmente conforme.

Attualmente il fabbricato si trova in un pessimo stato di manutenzione, con alcune parti della copertura diroccate. Sono presenti lesioni passanti che potrebbero compromettere la stabilità della struttura stessa. Sono assenti gli infissi interni ed esterni, i pavimenti interni ed esterni, gli impianti.

Le superfici esterne sono parzialmente rivestite con uno strato di malta cementizia in via di distacco. Gli interni sono anch'essi intonacati con latte di calce, che appare tuttavia deteriorata e degradata.

Il fabbricato necessita di una regolarizzazione catastale, oltre che di lavori di consolidamento strutturale per riparare le lesioni e mettere in sicurezza l'intera struttura. Vista l'assenza di impianti e lo stato di degrado generale, è opportuno pianificare una ristrutturazione completa, compatibile con la normativa vigente.



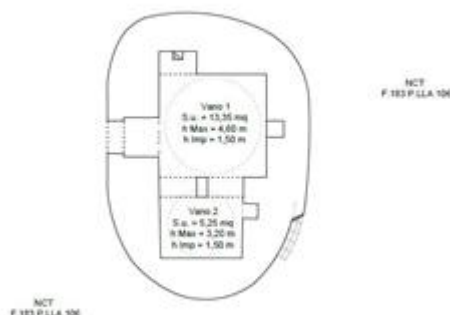
CONSISTENZA:

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
Vani principali	29,80	x	100 %	=	29,80
Scoperto	7,50	x	10 %	=	0,75

Totale:	37,30	30,55
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista l'assenza nel mercato locale di immobili comparabili per tipologia, stato e contesto, non è stato possibile applicare il metodo comparativo diretto al fabbricato. Si è quindi proceduto con il Cost Approach, in conformità agli EVS 2025, Parte II, cap. 8.

Al valore di mercato del corpo edilizio si è aggiunto il valore del terreno agricolo sul quale è stato edificato il fabbricato, assumendo come valido il valore unitario stimato nella relazione CTU del 11/04/2025 della quale la presente relazione forma parte integrante.

A fronte dell'assenza di dati di mercato comparabili, riferibili a immobili con caratteristiche simili (per destinazione, stato di conservazione, dimensioni e contesto), si è ritenuto non applicabile il metodo comparativo tradizionale.

In conformità agli EVS 2025, Cap. II, paragrafo 8, si è quindi adottato il metodo dei costi, che consente di stimare il valore dell'immobile partendo dal costo di ricostruzione a nuovo, decurtato del deprezzamento dovuto all'obsolescenza fisica, funzionale ed eventualmente economica.

Il costo di costruzione a nuovo è stato desunto dall'applicativo del Centro Ricerche SpA – CRESME (Allegato), selezionando la categoria edilizia più coerente con le caratteristiche del fabbricato: "monofamiliare isolata", con struttura portante in muratura, un solo piano fuori terra, assenza di seminterrato e sottotetto, rendimento energetico medio, finiture di qualità economica, e accessibilità normale.

Il costo unitario così determinato è risultato pari a 936,77 €/m², da applicare alla superficie lorda residenziale di 30,55 m², ottenendo un valore totale di € 28.618,28 per la ricostruzione a nuovo.

Considerato lo stato manutentivo dell'edificio – definibile come pessimo, con degrado strutturale, finiture degradate e impianti assenti – è stato applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 90%.

Tale scelta trova giustificazione nei criteri di valutazione prudente previsti dagli EVS 2025 e dalle Linee Guida ABI 2024, che indicano l'opportunità di decurtare fortemente il valore a nuovo in caso di immobili strutturalmente compromessi ma non completamente collassati o irrecuperabili.

Il valore del fabbricato, al netto del deprezzamento del 90%, risulta quindi pari a € 28.618,28 * (1-0,9) = € 2.861,83.

A tale valore è necessario aggiungere il valore del terreno agricolo annesso al corpo edilizio che ha una dimensione di circa 55 mq. Assumendo il valore unitario stimato nella relazione CTU del 11/04/2025, di cui la presente relazione è parte integrante, pari a 2,7 euro/mq, otteniamo un valore del terreno agricolo annesso al corpo edilizio pari a 2,7 euro/mq x 55 mq = € 148,50.

Pertanto il valore complessivo del bene pignorato è pari alla somma dei valori di corpo edilizio pari a € 2.861,83 e di terreno agricolo pari a € 148,50, per un valore di mercato complessivo stimato pari a € 3.010,33.

Per la stima del valore di vendita forzata del compendio, si è proceduto all'applicazione di una riduzione forfettaria del 15% rispetto al valore di mercato, al fine di tenere conto della diversa natura della transazione, delle implicazioni fiscali (imposte calcolate sul prezzo effettivo e non su valori catastali) e dell'assenza di garanzie per vizi occulti nella vendita coattiva.

Non è stata applicata alcuna decurtazione per i costi stimati di regolarizzazione catastale, in quanto tenuti già in conto nella relazione CTU del 11/04/2025, di cui la presente relazione forma parte integrante.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	3.010,33
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 3.010,33
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 3.010,33

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerata la natura del bene oggetto della presente valutazione integrativa del

Lotto 1, si è proceduto alla determinazione del Valore di Mercato mediante l'applicazione del Metodo del Costo di ricostruzione deprezzato (Cost Approach).

Per la stima dei fabbricati rurali, data la specificità tipologica e l'assenza di immobili simili sul mercato locale, si è fatto ricorso al metodo del costo di ricostruzione deprezzato, in conformità agli EVS 2025 – Parte II, Cap. 8.

Tale metodo prevede la determinazione del costo necessario per realizzare oggi un bene equivalente, in termini di caratteristiche e utilità, a quello oggetto di stima. Al costo a nuovo così ottenuto, si applicano successivamente coefficienti di deprezzamento legati a fattori quali lo stato di conservazione, l'obsolescenza fisica e funzionale, la vita utile residua, l'effettiva utilità economica e il confronto con beni nuovi della stessa tipologia.

La metodologia adottata garantisce un approccio prudente e oggettivo, coerente con la funzione della valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI, Costo di costruzione CRESME, ed inoltre: Immobiliare.it, Idealista.it

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
D	rustico	30,55	0,00	3.010,33	3.010,33
				3.010,33 €	3.010,33 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta comodamente divisibile in quanto di modesta entità. Inoltre per essere venduto separatamente necessità di costituzione di servitù di passaggio gravante sul terreno su cui è stato edificato.

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: **€. 3.010,33**

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: **€. 451,55**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. -41,22**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.600,00**

data 07/11/2025

il tecnico incaricato

Dott. Agr. Francesco URSO - VALUTATORE IMMOBILIARE - CERTIFICATO UNI 11558:2014
LIVELLO AVANZATO