



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

127/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Stefano Sales

CUSTODE:

Dott. Danilo Contardi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/06/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Barbarito

CF:BRBGPP84A22B180E

con studio in BRINDISI (BR) Via Villafranca, 24

telefono: 0831582165

email: c.gbarbarito@gmail.com

PEC: giuseppe.barbarito@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a OSTUNI Contrada Monte La Morte sn, frazione Contrada Monte La Morte, della superficie commerciale di **159,34** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

L'abitazione è sita al piano primo di un edificio, ubicato alla Contrada Monte La Morte, in Zona Agricola Speciale della Valle D'Itria del Comune di Ostuni (si veda zonizzazione PRG), il quale intero edificio si sviluppa su n.2 piani (di cui uno a piano terra, ospitante altro immobile non oggetto della presente perizia). I due immobili hanno in comune: due cancelli carrabili automatici ed uno pedonale prospicienti la via pubblica, le aree esterne (piazze, camminamenti, sistemazioni esterne, ecc., come da documentazione fotografica allegata), i muri e le recinzioni di confine, una cisterna in muratura e calcestruzzo armato posta al piano terra avente accesso a mezzo di una botola posta nel vano cucina dell'immobile oggetto della presente perizia (la cisterna raccoglie acqua piovana dal lastricato solare dell'edificio non direttamente accessibile ed è servita di pompa sommersa per servire entrambe le abitazioni), una fossa imhoff con subirrigazione ubicata nell'area esterna comune, rete elettrica con unico contatore posto nell'abitazione a piano terra (non oggetto della presente perizia), sistema di allarme, impianto telefonico, impianto di riscaldamento con caldaia a pellet ubicata in locale esterno anch'esso in comune, antenna televisiva, piccolo locale tecnico contiguo all'edificio, un appezzamento di terreno costituito da orto, piccolo frutteto e piccolo uliveto (che in uno alle aree esterne di pertinenza compone il sub.3, bene comune non censibile, avente estensione di circa 3.000 mq.). L'abitazione in questione, essendo al piano primo di edificio isolato nella particella 369, non confina con alcun immobile; ha in comune col sub. 2, posto al pian terreno, gli impianti, i solai di suddivisione tra i due immobili e quanto altro descritto in precedenza. L'intera particella ospitante il sub.1, ovvero essenzialmente il fondo circondante l'edificio (sub.3), confina a Nord con via pubblica, dalla quale è possibile l'accesso per mezzo di n.2 cancelli carrabili automatici ed uno pedonale, ad Ovest con terreno agricolo (particella 1098), ad Est con terreno agricolo edificato con villetta (particella 64), a Sud con terreno agricolo edificato con villetta (particella 539). L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è garantito da una scala che dall'area esterna comune porta al piano primo, ove è presente un portoncino ubicato nella veranda coperta del suddetto immobile. I prospetti dell'abitazione (e pertanto dell'edificio) si presentano di tipo semplice e lineare orientati su tutti e quattro i fronti. Si precisa che l'immobile al piano terra, identificato al sub.2, p.lla 369, fg.142, (escluso dal pignoramento immobiliare), ha accesso dal piazzale comune all'intero edificio posto al piano terra e le sue aree esterne di pertinenza sono direttamente comunicanti con dette aree comuni. Le condizioni manutentive dei prospetti e delle parti comuni sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,29 ml..Identificazione catastale:

- foglio 142 particella 369 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5

derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/01/2015 Pratica n. BR0010882 in atti dal 21/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7318.1/2015)
Coerenze: in allegato

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	159,34 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:	€. 77.707,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.051,16
Data della valutazione:	27/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. [REDACTED] sua moglie e da suo figlio. Si allegano certificati di residenza storici.

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, stipulata il 12/06/2009 a firma di Notaio Del Genio Felice ai nn. 36240/9553 di repertorio, iscritta il 17/06/2009 presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Brindisi ai nn. 11377/2058 a favore di Banco Monte dei Paschi di Siena S.p.A. [REDACTED]

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente all'immobile di cui al sub.1, particella 369, foglio 142

Ipoteca **volontaria cancellata**, stipulata il 05/03/1999 a firma di Notaio Morea Giovanni di Fasano ai nn. 22878 di repertorio, iscritta il 08/03/1999 presso la Conservatoria Registri Immobiliari ai nn.

2956/396 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI OSTUNI Codice fiscale 00050520742,

Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £ 100.000.000.

Importo capitale: £ 50.000.000.

Comunicazione n. 915 del 25/05/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/03/2009. Cancellazione totale eseguita in data 25/05/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 10/08/2022, trascritto il 06/10/2022 presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Brindisi ai nn. 19268/15622, a favore di AMCO-Asset Management Company Spa di Napoli, cf

La forma e l'inerita solamente all'immobile di cui al sub.1, particella 369, foglio 142

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in zona vincolata secondo il PPTR vigente ed approvato, e nello specifico ricade nelle seguenti zonizzazioni:

- 6.3.2 Componenti dei valori percettivi - ulteriori contesti paesaggistici - Coni visuali;

- 6.3.1 Componenti culturali e insediativi - ulteriori contesti paesaggistici - aree di rispetto delle componenti - paesaggi rurali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vi sono alcune difformità, specificatamente nella continuità di indicazione della particella nella trascrizione della Denuncia di Successione (risulta indicata la particella 169, in luogo della corretta particella 369) dell'accettazione tacita di eredità per l'immobile in questione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 15/11/2007), registrata il 13/11/2008 presso UR Ostuni ai nn. 1130/2008, trascritto il 26/02/2009 presso Conservatoria Registri Immobiliari Brindisi ai nn. 3725/2750.

In regime di separazione dei beni.

La nota di trascrizione della Denuncia di Successione in questione riporta erroneamente la particella 169 in luogo della corretta indicazione catastale che è la particella 369, sempre al foglio 142, sempre per il subalterno n.1.

[redacted] a parte degli eredi
te da Atto Notaio
Capozzi Cristina di Ostuni del 27.11.2015, rep. 12435/6574, trascritto il 30.11.2015 ai nn. 15747/12138,
nello specifico per compravendita di altro immobile appartenente a [redacted]

[redacted] in forza di denuncia di successione (dal 13/11/2007), registrata il 13/11/2008
presso UR Ostuni ai nn. 1130/2008, trascritta il 26/02/2009 presso la Conservatoria Registri
Immobiliari Brindisi ai nn. 3725/2750.

In regime di comunione legale dei beni [redacted]

A seguito di ispezione ipotecaria presso [redacted]

Livio di cui sopra, non risultano trascrizioni e/o iscrizioni dalla data del 15.11.2007.

La nota di trascrizione della Denuncia di Successione in questione riporta erroneamente la particella
169 in luogo della corretta indicazione catastale che è la particella 369, sempre al foglio 142, sempre
per il subalterno n.1.

Risulta intervenuta accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] a parte degli eredi

[redacted] te da Atto Notaio

Capozzi Cristina di Ostuni del 27.11.2015, rep. 12435/6574, trascritto il 30.11.2015 ai nn. 15747/12138,
nello specifico per compravendita di altro immobile appartenente al de cuius [redacted]

[redacted] in forza di denuncia di successione (dal 13/11/2007), registrata il 13/11/2008
presso UR Ostuni ai nn. 1130/2008, trascritta il 26/02/2009 presso la Conservatoria Registri
Immobiliari Brindisi ai nn. 3725/2750.

La nota di trascrizione della Denuncia di Successione in questione riporta erroneamente la particella
169 in luogo della corretta indicazione catastale che è la particella 369, sempre al foglio 142, sempre
per il subalterno n.1.

[redacted] a parte degli eredi

[redacted] da Atto Notaio

Capozzi Cristina di Ostuni del 27.11.2015, rep. 12435/6574, trascritto il 30.11.2015 ai nn. 15747/12138,
nello specifico per compravendita di altro immobile appartenente al de cuius Spennati Francesco

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]
per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione e divisione (dal 05/06/1970 fino al 15/11/2007), con
atto stipulato il 05/06/1970 a firma di Notaio Cosimo Mario Dello Preite ai nn. 90546/9553 di
repertorio, registrato il 17/06/1970 presso UR di Ostuni ai nn. 801/140/I, trascritto il 22/06/1970 presso
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce ai nn. dal n.26645 al n. 26649.

In regime di comunione legale dei [redacted] ore eseguita per la
quota di 1/3).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La pratica edilizia 25/1970 risulta intestata [redacted] come
anche la Licenza Edilizia del 23.03.1970 [redacted] venuto
proprietario dell'immobile oggetto della pratica edilizia in data 05.06.1970, come da Atto Notar Cosimo
Mario Dello Preite di Ostuni, del 05.06.1970 al repert. n. 90546/9553, come indicato nel relativo
paragrafo della presente relazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione edile N. **25/1970**, intestata [REDACTED]
per lavori di costruzione di una casa rurale in Co [REDACTED]
4131 di protocollo, rilasciata il 23/03/1970 con il n. 25/70 di protocollo, agibilità del 13/10/1981

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale Puglia n.2250 del 1995, l'immobile ricade in zona E4 - Agricola Speciale della Valle d'Itria. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15bis delle NTA in allegato con relativi indici e prescrizioni

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera della Commissione Straordinaria del Comune di Ostuni n. 107 del 19.04.2023, l'immobile ricade in zona E4 - Agricola Speciale della Valle d'Itria. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15bis delle NTA in allegato con relativi indici e prescrizioni. Adeguamento del Piano Regolatore Generale (PRG) al PPTR - Piano Adottato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si veda sezione inerente la conformità urbanistica dell'immobile. Inoltre risulta una diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto a quanto riportato nel titolo abilitativo (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)

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

In merito alla regolarizzabilità dell'immobile si veda la sezione inerente la conformità urbanistica

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

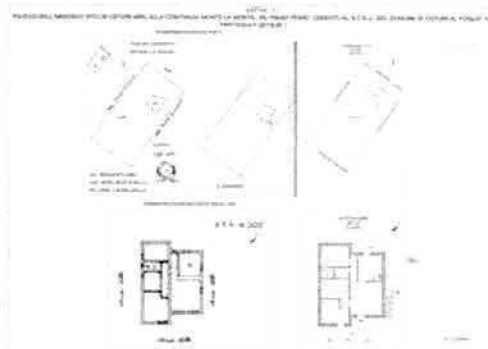
Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) L'estratto di mappa catastale riporta una sagoma dell'intero edificio non aderente alla realtà. 2) La visura catastale non risulta aggiornata alla Sezione "Intestatari", riportando ancora il precedente proprietario. 3) L'elaborato planimetrico è errato nella sostanza, riportando sagome di edificio differenti dalla realtà, peraltro ubicate ed orientate in maniera errata. 4) Le planimetrie catastali in atti non sono aderenti alla realtà. 5) Catastalmente l'immobile di cui al sub.1 è nella realtà al piano I, e non al piano Terra come indicato ed identificato in atti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Processo di rettifica di tutti gli atti in catasto a mezzo di tecnico abilitato, con redazione di nuovo mappale e nuove planimetrie catastali, provvedendo altresì all'aggiornamento degli intestatari e della identificazione catastale degli immobili.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e spese tecniche a mezzo tecnico abilitato per regolarizzazione difformità: €.5.000,00



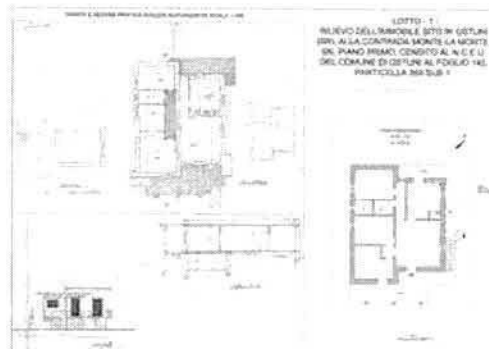
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sostanzialmente l'immobile esistente ed oggetto di pignoramento è ubicato al piano Primo dell'edificio ospitante; differentemente la pratica edilizia e la relativa Licenza riportano detto immobile al piano Terra (rialzato). Ciò comporta un sostanziale aumento di volumetrie non autorizzate ed ad oggi non autorizzabili, in quanto non conformi largamente agli indici previsti dalle NTA del PRG vigente; per di più l'altezza totale del fabbricato è oltre quanto previsto dalle suddette NTA; oltre che la distanza da confini e strada è inferiore a quanto previsto dalle suddette NTA. Inoltre sono stati realizzate sistemazioni esterne quali piazzali, piscine, ecc non autorizzati. (normativa di riferimento: DPR 380/01 e ss.mm.ii.)

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

Inoltre la pratica edilizia 25/1970 risulta intestata [REDACTED] come anche la Licenza Edilizia del 23.03.1970, [REDACTED] proprietario dell'immobile oggetto della pratica ed [REDACTED] Mario Dello Preite di Ostuni, del 05.06.1970 al repert. n. 90546/9553, come indicato nel relativo paragrafo della presente relazione.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intestatario catastale non corrisponde agli effettivi componenti dell'immobile. La pratica edilizia 25/1970 risulta intestata [REDACTED] come anche la Licenza Edilizia del 23.03.1970, sebbene lo stesso Spennati Francesco sia divenuto proprietario dell'immobile oggetto della pratica edilizia in data 05.06.1970, come da Atto Notar Cosimo Mario Dello Preite di Ostuni, del 05.06.1970 al repert. n. 90546/9553, come indicato nel relativo paragrafo della presente relazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza di rettifica in atti all'Ufficio Agenzia del Territorio

degli effettivi intestatari dell'immobile

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri già compresi nella regolarizzazione di cui alla sezione inerente la conformità catastale

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Eventuali difformità non rilevabili

Data la natura degli impianti in oggetto, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, risultano conformi alla normativa vigente. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi



appartamento a OSTUNI Contrada Monte La Morte sn, frazione Contrada Monte La Morte, della superficie commerciale di **159,34** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprie
- 1/3 di piena proprie
- 1/3 di piena proprie

L'abitazione è sita al piano primo di un edificio, ubicato alla Contrada Monte La Morte, in Zona Agricola Speciale della Valle D'Itria del Comune di Ostuni (si veda zonizzazione PRG), il quale intero edificio si sviluppa su n.2 piani (di cui uno a piano terra, ospitante altro immobile non oggetto della presente perizia). I due immobili hanno in comune: due cancelli carrabili automatici ed uno pedonale prospicienti la via pubblica, le aree esterne (piazzali, camminamenti, sistemazioni esterne, ecc., come da documentazione fotografica allegata), i muri e le recinzioni di confine, una cisterna in muratura e calcestruzzo armato posta al piano terra avente accesso a mezzo di una botola posta nel vano cucina dell'immobile oggetto della presente perizia (la cisterna raccoglie acqua piovana dal lastrico solare dell'edificio non direttamente accessibile ed è servita di pompa sommersa per servire entrambe le abitazioni), una fossa imhoff con subirrigazione ubicata nell'area esterna comune, rete elettrica con unico contatore posto nell'abitazione a piano terra (non oggetto della presente perizia), sistema di allarme, impianto telefonico, impianto di riscaldamento con caldaia a pellet ubicata in locale esterno anch'esso in comune, antenna televisiva, piccolo locale tecnico contiguo all'edificio, un appezzamento di terreno costituito da orto, piccolo frutteto e piccolo uliveto (che in uno alle aree esterne di pertinenza compone il sub.3, bene comune non censibile, avente estensione di circa 3.000 mq.). L'abitazione in questione, essendo al piano primo di edificio isolato nella particella 369, non confina con alcun immobile; ha in comune col sub. 2, posto al pian terreno, gli impianti, i solai di suddivisione tra i due immobili e quanto altro descritto in precedenza. L'intera particella ospitante il sub.1, ovvero essenzialmente il fondo circondante l'edificio (sub.3), confina a Nord con via pubblica, dalla quale è possibile l'accesso per mezzo di n.2 cancelli carrabili automatici ed uno pedonale, ad Ovest con terreno agricolo (particella 1098), ad Est con terreno agricolo edificato con villetta (particella 64), a Sud con terreno agricolo edificato con villetta (particella 539). L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è garantito da una scala che dall'area esterna comune porta al piano primo, ove è presente un portoncino ubicato nella veranda coperta del suddetto immobile. I prospetti dell'abitazione (e pertanto dell'edificio) si presentano di tipo semplice e lineare orientati su tutti e

quattro i fronti. Si precisa che l'immobile al piano terra, identificato al sub.2, p.lla 369, fg.142, (escluso dal pignoramento immobiliare), ha accesso dal piazzale comune all'intero edificio posto al piano terra e le sue aree esterne di pertinenza sono direttamente comunicanti con dette aree comuni. Le condizioni manutentive dei prospetti e delle parti comuni sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,29 ml..Identificazione catastale:

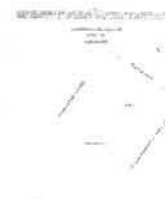
- foglio 142 particella 369 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255.65 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTE AMORTE, piano: T
- dal 21/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7318.1/2015)
Coerenze: in allegato

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro Storico di Ostuni - Marine di Ostuni - Valle d'Itria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto di 10 metri ★★★★★★★★★★

esposizione:

esposizione ottima ★★★★★★★★★★
media

luminosità:	ai fini della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	oggettivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella norma	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella norma	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto si sviluppa per circa 114,05 mq. di superficie utile residenziale, e per circa 50,61 mq. di superficie non residenziale suddivisa in n.1 balcone e n.1 verandina che funge, anche con scala esterna, da accesso all'immobile; ha un'altezza interna utile pari a 3,29 ml. circa ed è dotata di ampio soggiorno, cucina abitabile, n.1 disimpegno e n.1 corridoio, n.1 studiolo, n.2 camere letto doppio, n.2 bagni di cui uno a servizio di una delle camere da letto e n.1 piccolo ripostiglio ubicato all'interno della cucina. L'accesso all'abitazione è garantito dalla verandina coperta ubicata lato Sud-Est alla quale è possibile accedere dalla scala esterna di esclusiva pertinenza che si alza dal piazzale posto al piano terra, il quale è comune alle abitazioni costituenti l'intero edificio, ovvero censito al sub. 3 come bene comune non censibile. A tale aree comuni (sub.3) è possibile accedere per mezzo di n.2 cancelli carrabili automatici e di n.1 portoncino pedonale aprinile da remoto, i quali sono tutti prospicienti la via pubblica. Tutti i vani ricevono luce naturale diretta, ad eccezione del ripostiglio, del disimpegno e del bagno accessibile dal corridoio, il quale è dotato di un finestrone alto che riceve luce naturale indiretta dal contiguo bagno a servizio della camera da letto. I bagni sono dotati di bidet, lavabo e wc; uno è dotato di vasca da bagno, l'altro di doccia. Il soggiorno è dotato di camino. All'interno della cucina è ubicata una botola coperta e chiusa che permette l'accesso per la manutenzione alla sottostante vasca che funge da riserva idrica dell'intero edificio. La ventilazione e l'illuminazione naturale dell'immobile sono buone e garantite dalle porte-finestre e finestre presenti sul perimetro dello stesso.

Dalle misurazioni effettuate, pertanto, si sono rilevate le superfici e destinazioni dei vani come da rilievo planimetrico in allegato. Le aree esterne e comuni sia all'abitazione oggetto di pignoramento sia all'abitazione posta al piano terra non oggetto della presente procedura e censite al sub.3, particella 369, fg. 142, constano di quanto segue: recinzione lungo tutto il perimetro della particella (a tratti in muratura, a tratti in rete metallica), n.2 cancelli carrabili automatici, n.1 portoncino pedonale, piazzale antistante l'edificio pavimentato utile per il parcheggio automezzi, locale tecnico e deposito, piccolo frutteto e piccolo ricovero animali (pollaio e cuccia), vasca fuori terra (ubicata al di sotto della cucina dell'abitazione in oggetto) costituente riserva idrica per l'intero edificio, ospitante l'acqua piovana raccolta dal lastricato solare, locale caldaia a pellet a servizio dell'intero edificio, area solare retrostante e pavimentata ospitante barbecue con piani e lavabo in muratura, oltre che una piccola piscina, ulteriori piccole aree pavimentate e rifinite, aree a verde ed aiuole, terreno circostante impiantato a piccolo uliveto, sistemazioni esterne varie.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> carrabile realizzato in acciaio zincato con apertura automatica. n.2 cancelli d'ingresso carrabili ed automatici	ai fini della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> pedonale realizzato in acciaio zincato con apertura manuale	ai fini della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno. finestre e porte finestre, oltre che portoncino d'ingresso	nella norma	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno. tutte le porte dell'abitazione ad eccezione delle porte dei bagni	nella norma	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> scorrevoli, realizzati in legno. La porta del bagno a servizio della camera da letto è	nella norma	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scorrevole interna, mentre la porta del bagno prospiciente il corridoio è scorrevole esterna. Tra i due bagni vi è un finestrone alto che da luce al bagno prospiciente il corridoio, realizzato in legno-vetro opaco

manto di copertura: realizzato in lastricato

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in intonaco civile rasato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in gres, verandina e balcone

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in graniglia di marmo. pavimentazione interna di tutta l'abitazione ad eccezione dei bagni pavimentati a gres porcellanato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno e vetro

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato con intonaco di cemento rasato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in tutti gli ambienti e realizzato con intonaco di cemento e tinteggiatura civile per interni. I bagni sono rivestiti in parte con piastrelle in gres porcellanato

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: esterna con rivestimento in lastre di marmo, parapetto in ferro verniciato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

antenna collettiva: conformità: non rilevabile. l'antenna è in comune con altra abitazione posta al piano terra non oggetto del pignoramento. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

antifurto: infissi e volumetrico conformità: non rilevabile. l'antifurto è in comune con altra abitazione posta al piano terra non oggetto del presente pignoramento. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

citofonico: conformità: non rilevabile. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

condizionamento: monosplit; conformità: non rilevabile. n.3 monosplit di cui n.2 nelle n.2 camere da letto e n.1 in cucina. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

al di sotto della media: ★★★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. l'impianto elettrico è in comune con altra abitazione posta al piano terra non oggetto del presente procedimento. Il contatore del Distributore è ubicato all'interno di altra abitazione posta al piano terra con quadro generale; l'abitazione in oggetto ha un sottoquadro locale. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

in ottime condizioni: ★★★★★★★★★★

fognatura: a gravità; la rete di smaltimento è realizzata in tubazioni interrate c/o sottopavimento con recapito in fossa imhoff con subirrigazione; conformità: non rilevabile. L'impianto fognante ed il recapito finale sono unici e comuni per l'intero edificio. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nelle migliori: ★★★★★★★★★★

idrico: cisterna alimentata da acqua piovana rinveniente dal lastricato o a mezzo carico con autobotti; la rete di distribuzione è realizzata sottotraccia; conformità: non rilevabile. La cisterna di alimentazione in muratura e calcestruzzo è ubicata al di sotto della cucina dell'immobile oggetto di pignoramento, alla quale si accede tramite una botola ubicata proprio in detta cucina. La cisterna è equipaggiata con pompa sommersa che pressurizza l'intera rete comune alle due abitazioni (sia quella oggetto di

nelle migliori: ★★★★★★★★★★

pignoramento sia quella al piano terra esclusa dal pignoramento). Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

termico: con alimentazione da caldaia a pellet. I diffusori sono costituiti da radiatori in ghisa; conformità: non rilevabile.

nella media: ★★★★★★★★

La caldaia a pellet, ubicata in un locale esterno all'abitazione, precisamente nell'area del sub.3, è comune ad entrambi gli immobili costituenti l'edificio (ovvero sia all'immobile al piano primo oggetto di pignoramento, sia all'immobile al piano terra escluso dal pignoramento). L'impianto termico che si dirama da detta caldaia è comune ad entrambi i suddetti appartamenti, con presenza di elettrovalvole per la compartimentazione. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

telefonico: conformità: non rilevabile. L'impianto è in comune con immobile al piano terra non incluso nel pignoramento. Non è stato possibile testare l'impianto minuziosamente ed a regime per stabilire l'effettiva conformità alla normativa vigente; per quanto è stato possibile visionare esso è in discrete condizioni manutentive, efficiente e funzionale, con esclusione di eventuali vizi e difetti occulti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi.

nella media: ★★★★★★★★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in tufo, muratura portante doppio paramento

nella media: ★★★★★★★★

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

nella media: ★★★★★★★★

scaie esterne: a rampa unica costruite in calcestruzzo

nella media: ★★★★★★★★

fondazioni: costruite in calcestruzzo magro

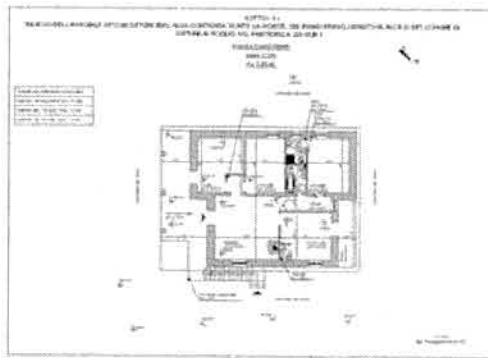
nella media: ★★★★★★★★

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 lorda residenziale	142,53	x	100 %	=	142,53
superficie lorda non residenziale (veranda, scala di accesso e balcone)	56,03	x	30 %	=	16,81
Totale:	198,56				159,34



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Geopoi - Osservatorio Mercato Immobiliare (15/04/2023)

Valore minimo: 3,90

Valore massimo: 4,60

Note: L'intervista è volta a indagare in merito ai valori di locazione di immobili simili nella stessa zona dell'immobile oggetto di pignoramento. I valori sono pertanto espressi in €/mq*mese

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In ottemperanza a quanto indicato al Quesito n.12 della "Sezione A - Contenuto dell'incarico dell'esperto estimatore" di cui al Verbale di conferimento dell'incarico, considerato che l'immobile oggetto di pignoramento, come descritto nella Sezione "conformità urbanistico-edilizia" risulta abusivo e non sanabile, considerato che non risulta ad oggi emesso alcun ordine di demolizione da parte dell'Amministrazione Comunale, si procede con la stima del compendio pignorato determinando il valore d'uso dello stesso. Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare. Si presume che l'Amministrazione Comunale non può ragionevolmente pensare di abbattere tutti gli immobili abusivi del territorio dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto. In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Infatti considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio. Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di

produrre nei successivi venti anni. Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di un immobile destinato ad avere una vita limitata, ovvero come accumulazione iniziale di un reddito costante e limitato al ventennio:

$$(*1*) A_i = a \frac{(q^n - 1)}{r} (q^n)$$

Dove:

- A_i = il valore del bene attualizzato
- a = il reddito netto annuo
- $q = 1+r$ = il montante unitario
- n = le annualità
- r = il saggio di capitalizzazione.

Prendendo a base di calcolo i valori rinvenuti da apposita indagine di mercato in relazione ai redditi annui e/o mensili per immobili similari e nella medesima zona, assumendo gli ulteriori seguenti dati:

$a = (3,9 \text{ €/mq* mese}) * 12 \text{ mesi} * 159,34 \text{ mq} * 0,75 = \text{€ } 5.592,83$; (N.B: si passa dal reddito annuo lordo a quello netto assumendo una decurtazione del 25% per spese e tributi)

$r = 0.03$;

$q = 1,03$;

$n = 20$ anni;

utilizzando la formula (*1*), si ha $A_i = \text{valore del bene attualizzato} = \text{€ } 83.207,25$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	83.207,25
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 83.207,25
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 83.207,25
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In ottemperanza a quanto indicato al Quesito n.12 della "Sezione A - Contenuto dell'incarico dell'esperto estimatore" di cui al Verbale di conferimento dell'incarico, considerato che l'immobile oggetto di pignoramento, come descritto nella Sezione "conformità urbanistico-edilizia" risulta abusivo e non sanabile, considerato che non risulta ad oggi emesso alcun ordine di demolizione da parte dell'Amministrazione Comunale, si procede con la stima del compendio pignorato determinando il valore d'uso dello stesso. Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare. Si presume che l'Amministrazione Comunale non può ragionevolmente pensare di abbattere tutti gli immobili abusivi del territorio dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto. In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Infatti considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio. Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni. Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di un immobile destinato ad avere una vita limitata, ovvero come accumulazione iniziale di un reddito costante e limitato al ventennio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ostuni, ufficio del registro di Ostuni, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Ostuni, agenzie: Ostuni, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	159,34	0,00	83.207,25	83.207,25
				83.207,25 €	83.207,25 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Eventuali oneri e spese per rettifiche, correzioni e aggiornamenti della storia ipotecaria dell'immobile	-500,00
	500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.707,25****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: **€. 11.656,09**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: **€. 66.051,16**

data 27/06/2023

il tecnico incaricato
Giuseppe Barbarito