



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

173/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Flora Cozzoli

CF:CZZFLR60C62B180Q

con studio in BRINDISI (BR) via Dittatore Silla 9

telefono: 0831520130

fax: 0857930043

email: floracozzoli@ymail.com

PEC: cozzoli.flora@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 173/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SAN VITO DEI NORMANNI contrada Conversano-Cardilicchio S.Vito dei Normanni (BR) snc, della superficie commerciale di **429,92 mq** per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è un'ampia villa disposta su due piani con la zona giorno a piano rialzato e la zona notte al primo piano. Il fabbricato insiste su un lotto di terreno con accesso da fronte strada "Contrada Cardilicchio" il cui cancello d'ingresso è arretrato rispetto al fronte stradale poiché l'area antistante l'ingresso a forma semicircolare, è stata concepita/progettata per consentire manovra d'accesso alla villa in sicurezza. Il fronte stradale è recintato con un pregevole muro in pietra e in corrispondenza dell'ingresso alla proprietà, sono stati realizzati sulla recinzione, tre aperture: due minori che costituiscono gli ingressi pedonali e quello ampio che costituisce il cancello d'ingresso carrabile all'area retrostante. Quindi una volta superato il cancello, si attraversa prima un'ampia area pavimentata in pietra realizzata con grandi riquadri, che ha avuto un costo nell'esecuzione sia per la sua realizzazione in sé e sia per l'ampia area interessata dal rivestimento a terra. Alla villa, tramite una comoda rampa di scale di 5 gradini, si accede attraversando un grande terrazzo definito nel suo perimetro libero, da un parapetto realizzato con colonne romane in pietra, al portone di ingresso. Parte del terrazzo a livello del piano della casa, è coperto per una profondità di ml. 1,70 dal sovrastante balcone posto a servizio del primo piano e disposto per tutto il fronte del fabbricato.

Si accede quindi alla zona giorno che è costituita dall'ampia sala collegata sul retro, alla zona servizi: cucina e bagno. Lungo la parete posta alla sinistra dell'ingresso è disposta l'unica rampa di scale che consente l'accesso al primo piano. Sempre sotto la rampa di collegamento al piano primo, c'è una rampa di scale che però consente l'accesso al piano seminterrato che costituisce il Corpo B di questo lotto. Il salone è molto grande e al suo interno è stato realizzato un camino e c'è la stufa a pellet che rappresenta la sorgente di calore per riscaldare la casa stessa. In cima alla rampa di scale è posto un portoncino che isola l'area del primo piano dal piano sottostante, che introduce in un disimpegno a forma di "U" da cui si accede alle 4 camere da letto e al primo bagno del piano, mentre il secondo bagno è esclusivo della camera matrimoniale padronale da cui si accede transitando prima, dalla cabina armadio annessa alla camera. Il disimpegno termina in corrispondenza del portoncino che conduce a un terrazzino a livello, caratterizzato dalla presenza di una scala in ferro a due rampe che porta al piano di copertura ove sono presenti gli impianti tecnologici, come i pannelli solari, i pannelli fotovoltaici e le unità esterne dell'impianto di condizionamento. L'immobile è stato rifinito con l'impiego di ottimi materiali sia per la pavimentazione, rivestimenti e sia per gli infissi interni che esterni. Inoltre il proprietario è stato sensibile all'impiego di impianti tecnologici come l'impiego di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, e sia i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia, ma che attualmente non funzionano, visto che è in disuso l'inverter dell'impianto. Sono presenti degli split nelle camere, con le unità esterne poste sul terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato e primo, scala interna, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 208 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: Contrada Conversano S.Vito Dei Normanni (BR), piano: Piano rialzato e piano primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da

atto di compravendita

Coerenze: A Sud-Est con strada comunale Con.da Cardelicchio , a Est con p.lla 209 (stessa Ditta), a nord-ovest con la p.lla 430 (stessa ditta) e a ovest- sudovest con la ditta Baccari/Cavaliere

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

B box doppio a SAN VITO DEI NORMANNI contrada Conversano-Cardelicchio S.Vito dei Normanni (BR) snc, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi del piano seminterrato sottostante la villa di cui al corpo A, estesa ben oltre all'impronta del piano rialzato, estendendosi anche sotto il terrazzo a livello antistante l'ingresso all'immobile.

Al piano seminterrato è presente un ampio locale raggiungibile dalla rampa posta sul retro della casa, e anche dalla scala interna proveniente dal piano sovrastante. Oltre all'ampio locale esiste in modo contiguo un altro ampio locale realizzato sotto il terrazzo di cui sopra, ma privo di titolo abilitativo. Quest'ultimo locale ha aperture sul muro perimetrale ma che sono state chiuse da blocchetti di mattoni, a differenza del locale autorimessa contiguo , che invece è illuminato e arieggiato dalle finestre presenti in entrambe le mura libere. il locale che nel progetto approvato era destinato a cisterna d'acqua, è stato trasformato in un locale deposito con accesso solo dall'esterno, ma non è stato rifinito, visto che non c'è intonaco alle pareti, impianti e nè pavimentazione. Inoltre è stato realizzato un bagno immediatamente alla sinistra dell'ingresso della rampa nell'area destinata a parcheggio coperto..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, scala unica, ha un'altezza interna di 2.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 280 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 94 mq, rendita 286,43 Euro, indirizzo catastale: contrada Conversano snc, S.Vito dei Normanni, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita del fabbricato esistente e successivamente ristrutturato censito al fg.33 p.la 208/3

Coerenze: A Sud-Est con strada comunale Con.da Cardelicchio , a Est con p.lla 209 (stessa Ditta), a nord-ovest con la p.lla 430 (stessa ditta) e a ovest- sudovest con la ditta Baccari/Cavaliere

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

C terreno agricolo a SAN VITO DEI NORMANNI contrada Conversano-Cardelicchio S.Vito dei Normanni (BR) snc, della superficie commerciale di **9.057,00** mq per la quota di:

- 20/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 20/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 20/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 20/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 20/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotti di terreno confinanti fra loro e limitrofi al lotto di terreno sui cui insiste la villa e ubicati precisamente a nord est di essa. I terreni sono delimitati da un muro di recinzione in pietra a nord-est lungo il confine con la strada comunale "Contrada Cardelicchio" in continuità con quello del lotto della villa, per poi essere realizzato in mattoni, in corrispondenza del confine con una servitù di passaggio esistente con un terreno di altri proprietari. Entrambi i muri di recinzione sono sormontati da rete metallica. Parte del terreno corrispondente alla p.lla 209, è pavimentata con un pregevole rivestimento in pietra che si estende sia sul lotto su cui insiste la villa a partire dal cancello

d'ingresso e sia su una parte del lotto contiguo corrispondente alla p.lla 209. I terreni sono per lo più incolti, specie il terreno limitrofo al lotto della villa, dove è stata installata una piscina esterna, mentre sulla p.lla 320 di terreno sono presenti alberi di ulivo, così come sono presenti altri alberi sulla p.lla 430.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 430 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 809, reddito agrario 188,00 €, reddito dominicale 230,00 €, indirizzo catastale: contrada Conversano-Cardellicchio S.Vito dei Normanni (BR), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita Notaio Ambrosi del 12/08/2002
Coerenze: a sud-ovest con la Ditta Baccari/Cavaliere, a sud-est e nord-est con la stessa ditta, a nord-ovest con la Ditta Benvenuto/Lanzillotti
- foglio 33 particella 322 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 14, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: contrada Conversano-Cardellicchio S.Vito dei Normanni (BR), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: a nord-ovest con la Ditta Errico, a nord-est e a sud-ovest con la stessa ditta, a sud-ovest con la Ditta Benvenuto/Lanzillotti
- foglio 33 particella 320 (catasto terreni), qualità/classe vigneto, superficie 3439, reddito agrario 22,20 €, reddito dominicale 29,31 €, indirizzo catastale: contrada Conversano-Cardellicchio S.Vito dei Normanni (BR), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita Notaio Ambrosi del 5/11/2003
Coerenze: a nord-ovest con la Ditta Errico, a sud-ovest con la stessa ditta, a sud-est con la strada comunale Contrada Cardellicchio
- foglio 33 particella 219 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 2435, reddito agrario 5,66 €, reddito dominicale 6,92 €, indirizzo catastale: contrada Conversano-Cardellicchio S.Vito dei Normanni (BR), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita Notaio Ambrosi del 5/11/2003
Coerenze: a nord-ovest e a sud-ovest con la stessa ditta, a e a sud-est con la strada comunale Contrada Cardellicchio
- foglio 33 particella 209 (catasto terreni), qualità/classe ficheto, superficie 2435, reddito agrario 9,75 €, reddito dominicale 12,19 €, indirizzo catastale: contrada Conversano-Cardellicchio S.Vito dei Normanni (BR), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita Notaio Ambrosi del 12/08/2002
Coerenze: a nord-ovest con la Ditta Benvenuto/Lanzillotti, a sud-ovest e a sud-est con la stessa ditta, a sud-ovest con la strada comunale Contrada Cardellicchio

Il terreno presenta una forma Poligono a forma simil trapezoidale, una tessitura prevalente coltre vegetativa spessa circa 60 cm, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo, anche se incolto prevalentemente con poche piante di ulivo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.606,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 897.463,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 759.000,00
Data di conclusione della relazione: 23/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il fabbricato è occupato dalla famiglia costituita dai due debitori

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:

superficie, stipulata il 03/07/2003 a firma di Atto Notaio Ambrosi Giuseppe ai nn. 38655 di repertorio, trascritta il 01/08/2003 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 12948/9612, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di asservimento dell'area relativa al fabbricato con terreno circostante in proporzione alla volumetria sviluppata per la ristrutturazione del fabbricato esistente -Prog.Approvato Comune di S.Vito dei Normanni Prat.edilizia n.1503/d.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato da accatastare Comune di S.Vito dei Normanni fg.33 p.la 208/3-4 e terreno fg 33 p.la 209

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**, stipulata il 28/01/2010 a firma di atto Notaio Ambrosi Giuseppe ai nn. 70818/13045 di repertorio, iscritta il 02/02/2010 a Conservatoria RR.II. Brindisi ai nn. 1871/369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in villini (A7) in S.Vito dei Normanni fg 33 p.la 208/6 - Magazzino e Locale deposito S.Vito dei Normanni fg 33 p.la 208/7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziale del Tribunale di Brindisi ai nn. 3066/2024 di repertorio, trascritta il 11/11/2024 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 20960/17498, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in villini (A7) in S.Vito dei Normanni fg 33 p.lla 208/6 - Magazzino e Locale deposito S.Vito dei Normanni fg 33 p.lla 208/7, terreno in S.Vito dei Normanni fg 33 p.lla 430-209-219-320-322, Rimesse , autorimessa (C6) in S.Vito dei Normanni fg 27 p.lla 3122/3, Abitazione di tipo economico (A3) in S.Vito dei Normanni fg 27 p.lla 3122/37

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:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le particelle 219, 320 e 322 sviluppano una volumetria di mc 294.4

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50%, in forza di Atto di compravendita del 10/12/73 in regime di comunione legale dei beni, con atto stipulato il 30/06/1995 a firma di Notaio Petrachi ai nn. 18125 di repertorio, registrato il 08/03/1999, trascritto il 06/07/1995 a Conservatoria dei RR II Brindisi ai nn. 10336/8692.

Il titolo è riferito solamente a lotto terreno fg 33 p.lla 208 , con Villino A7 in contrada Conversano 208/3 a S.Vito dei Normanni variato il sub da 3 a 6 a seguito dei lavori di ristrutturazione censito al sub 6 e censimento di nuova unità C2 al piano T-1 al sub 7 e a seguito tipo mappale del 2008 si è generata la p.lla 430 di terreno

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50%, in forza di Atto di compravendita del 30/06/1995 in comunione legale dei beni, con atto stipulato il 30/06/1995 a firma di Notaio Petrachi ai nn. 18125/4101 di repertorio, registrato il 08/03/1999, trascritto il 06/07/1995 a Conservatoria RRII Brindisi ai nn. 10336/8692.

Il titolo è riferito solamente a lotto terreno fg 33 p.lla 208 , con Villino A7 in contrada Conversano 208/3 a S.Vito dei Normanni variato il sub da 3 a 6 a seguito dei lavori di ristrutturazione censito al sub 6 e censimento di nuova unità C2 al piano T-1 al sub 7 e a seguito tipo mappale del 2008 si è generata la p.lla 430 di terreno

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di 100/100 in regime di comunione legale dei beni, con atto stipulato il 05/11/2003 a firma di Notaio Ambrosi ai nn. 41576/5551 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a Conservatoria dei RR II Brindisi ai nn. 18506/14555.

Il titolo è riferito solamente a terreno fg.33 p.lla 219, 320, 322

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso rilasciato il 21/10/2003 e alla sanatoria del 114/3/2004 N. **1503/D3** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione del fabbricato esistente , per la realizzazione di piano interrato, piano rialzato e primo per un'abitazione tipo Duplex, il tutto in contrada Conversano censito al fg.33 p.lla 208 /3-4 e 209, rilasciata il 21/10/2003 con il n. 1503/D3 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato in contrada Conversano

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 luglio 2002, n. 990, l'immobile ricade in zona 6.2.1) Interventi di ampliamento di cui all'art.3 della L.R. n.20/2022.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 25: Zone E : ZONA "E" Rurale 6.2.1) Interventi di ampliamento di cui all'art.3 della L.R. n.20/2022. Per gli edifici residenziali (vedi definizione nell'allegato 1), ubicati all'interno della zona tipizzata "E" del vigente PRG, è consentito l'intervento di ampliamento nella misura massima del 20 per cento della volumetria complessiva esistente (vedi definizioni allegato 1) comunque non oltre 200 metri cubi, se finalizzato al risanamento igienico-sanitario (definito nell'allegato) o alla riqualificazione energetica dell'intero edificio, con salto di categoria di almeno due classi, ovvero, qualora per gli ampliamenti non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nelle forme della dichiarazione asseverata. L'ampliamento è altresì condizionato al soddisfacimento dei seguenti requisiti: a) è realizzato in contiguità fisica, anche in sopraelevazione, all'edificio e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dal vigente PRG ovvero, qualora non previste, applicando le altezze massime e distanze minime previste dal D.M. 1444/1968. c) La complessiva volumetria massima risultante a seguito dell'intervento è destinata a residenza e a usi strettamente connessi con le residenze. Negli usi strettamente connessi con le residenze sono da intendersi ricompresi gli esercizi di vicinato e i laboratori per arti e mestieri purché sia dimostrata la esigenza strumentale per i soggetti che svolgono attività agricola in modo non occasionale (a titolo di esempio seppur non esaustivo: vendita di prodotti agricoli, conservazione di prodotti agricoli, degustazione prodotti agricoli, etc...). Sono escluse le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste. cc) L'immobile ampliato, ovvero la singola unità immobiliare ampliata non incrementi il numero delle unità residenziali precedentemente esistenti. ccc) L'intervento sia eseguito nel rispetto delle norme di tutela paesaggistica di cui al Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR), dalle Linee guida del PPTR "La rete ecologica regionale" e "patto città campagna", siano migliorate le connessioni ecologiche esistenti. cccc) Sia assicurato l'incremento della superficie permeabile del lotto d'intervento, mediante la riduzione della superficie pavimentata (legittima/legittimata) in percentuale pari a quella dell'ampliamento, fino al massimo del 20%.

. Il titolo è riferito solamente al Intero lotto p.lla 208 che assieme alle p.lle 430 e 209, con le loro superfici hanno contribuito alla edificabilità del lotto in sede di approvazione progetto edilizio.

Le particelle 219, 320 e 322 sviluppano una volumetria di mc 294.4 che potranno essere sfruttati per la sanatoria dell'ampliamento realizzato al piano rprimo e per sanare l'ampliamento del piano seminterrato realizzato a ridosso del garage.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aumento di volumetria rispetto a quella assentita nel progetto approvato (normativa di riferimento: L.380/01 e succ. variazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione progetto di accertamento di conformità utilizzando i volumi derivanti dalle p.lle 219,320 e 322

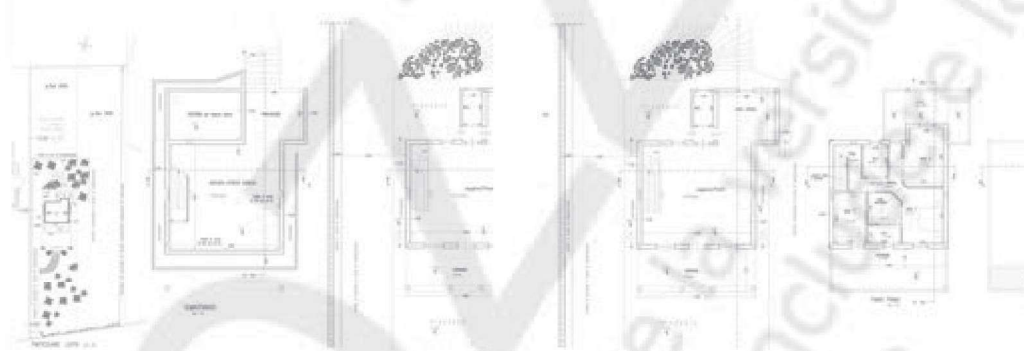
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per il professionista incaricato per la pratica edilizia compreso le spese della pratica edilizia: €.5.000,00
- Sanzioni per aver realizzato senza alcun titolo autorizzativo: €.1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a veranda a primo piano che è stata chiusa da pareti e annessa alla zona notte del piano primo



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A primo piano, la zona notte dell'appartamento è stata ampliata a discapito della veranda, che è stata chiusa da mura insistenti sul perimetro della veranda stessa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per l'abitazione occorrerà presentare il docfa con la planimetria aggiornata, mentre per il piano seminterrato occorrerà prima eseguire un rilievo celerimetrico dell'ampliamento, inserirlo in mappa con il pregeo e successivamente l'aggiornamento della planimetria con un docfa.

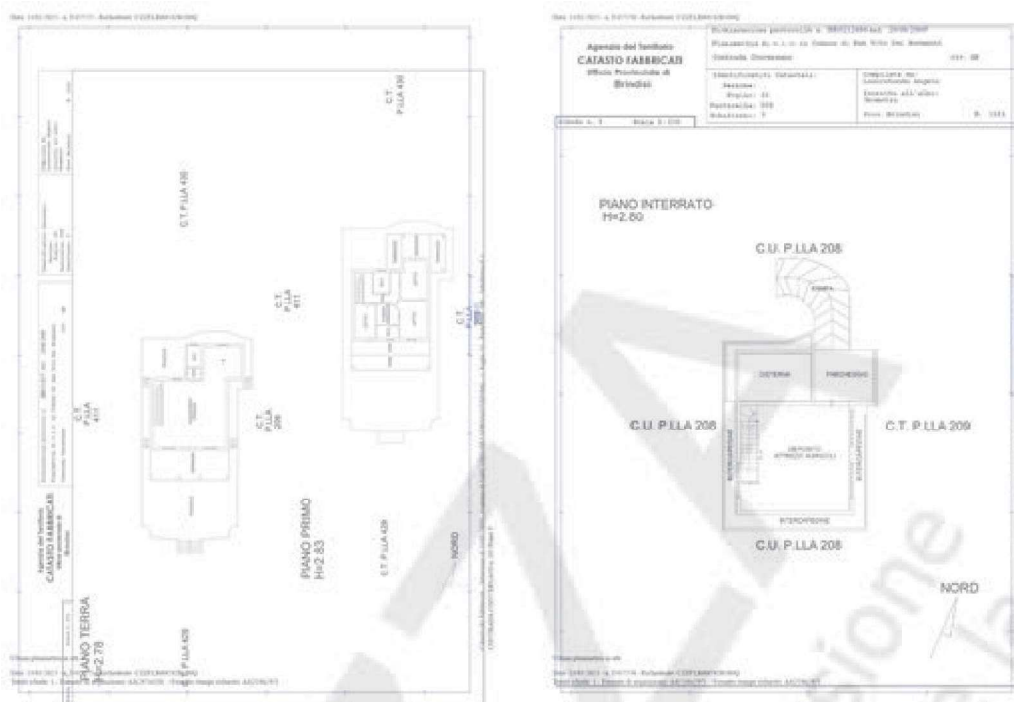
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- correzione planimetria ampliata piano primo e piccole modifiche interne al piano rialzato e presentazione documento Docfa: €.650,00
- rilievo celerimetrico per costituzione libretto delle misure da allegare al Pregeo e successivamente presentare la nuova planimetria del piano seminterrato: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a piano primo



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento del piano primo, con realizzazione di una camera da letto in dotazione in più della zona notte (normativa di riferimento: Prg vigente)

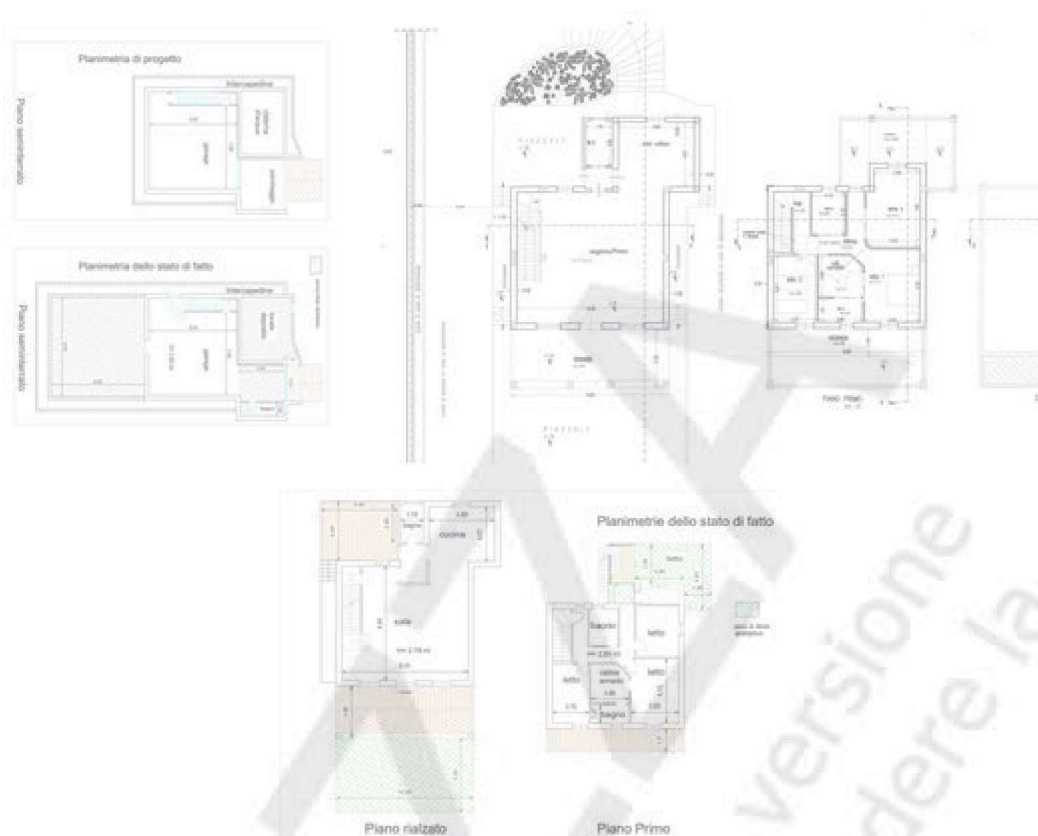
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione progetto in sanatoria, previo recupero della volumetria che si sviluppa dalla p.lle di terreno n.320,219,322 e 430 che consentono la regolarizzazione dei volumi realizzati sia a primo piano, e sia nel piano interrato. Con il progetto si potranno regolarizzare le modifiche ai prospetti e la diversa sistemazione dei tramezzi nei piani come il bagno al piano seminterrato, il disimpegno a piano rialzato e infine i tramezzi al piano primo. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri costo di costruzione e di urbanizzazione, per la sanatoria dell'ampliamento del locale al posto della veranda a piano primo che sono stati applicati nella misura doppia del loro valore: €.3.650,00
- Oneri per il costo di costruzione e per gli oneri di urbanizzazione calcolati in maniera doppia per l'ampliamento a piano seminterrato: €.8.950,00
- oneri per il deposito del progetto : diritti segreteria e marche da bollo (2): €.174,50

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a ampliamento di mq.....



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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: 46/90 ora 37/08)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI CONTRADA CONVERSANO-CARDILICCHIO
S.VITO DEI NORMANNI (BR) SNC

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SAN VITO DEI NORMANNI contrada Conversano-Cardilicchio S.Vito dei Normanni (BR) snc, della superficie commerciale di **429,92** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è un'ampia vila disposta su due piani con la zona giorno a piano rialzato e la zona notte

al primo piano. Il fabbricato insiste su un lotto di terreno con accesso da fronte strada "Contrada Cardelicchio" il cui cancello d'ingresso è arretrato rispetto al fronte stradale poiché l'area antistante l'ingresso a forma semicircolare, è stata concepita/progettata per consentire manovra d'accesso alla villa in sicurezza. Il fronte stradale è recintato con un pregevole muro in pietra e in corrispondenza dell'ingresso alla proprietà, sono stati realizzati sulla recinzione, tre aperture: due minori che costituiscono gli ingressi pedonali e quello ampio che costituisce il cancello d'ingresso carrabile all'area retrostante. Quindi una volta superato il cancello, si attraversa prima un'ampia area pavimentata in pietra realizzata con grandi riquadri, che ha avuto un costo nell'esecuzione sia per la sua realizzazione in sé e sia per l'ampia area interessata dal rivestimento a terra. Alla villa, tramite una comoda rampa di scale di 5 gradini, si accede attraversando un grande terrazzo definito nel suo perimetro libero, da un parapetto realizzato con colonne romane in pietra, al portone di ingresso. Parte del terrazzo a livello del piano della casa, è coperto per una profondità di ml. 1,70 dal sovrastante balcone posto a servizio del primo piano e disposto per tutto il fronte del fabbricato.

Si accede quindi alla zona giorno che è costituita dall'ampia sala collegata sul retro, alla zona servizi: cucina e bagno. Lungo la parete posta alla sinistra dell'ingresso è disposta l'unica rampa di scale che consente l'accesso al primo piano. Sempre sotto la rampa di collegamento al piano primo, c'è una rampa di scale che però consente l'accesso al piano seminterrato che costituisce il Corpo B di questo lotto. Il salone è molto grande e al suo interno è stato realizzato un camino e c'è la stufa a pellet che rappresenta la sorgente di calore per riscaldare la casa stessa. In cima alla rampa di scale è posto un portoncino che isola l'area del primo piano dal piano sottostante, che introduce in un disimpegno a forma di "U" da cui si accede alle 4 camere da letto e al primo bagno del piano, mentre il secondo bagno è esclusivo della camera matrimoniale padronale da cui si accede transitando prima, dalla cabina armadio annessa alla camera. Il disimpegno termina in corrispondenza del portoncino che conduce a un terrazzino a livello, caratterizzato dalla presenza di una scala in ferro a due rampe che porta al piano di copertura ove sono presenti gli impianti tecnologici, come i pannelli solari, i pannelli fotovoltaici e le unità esterne dell'impianto di condizionamento. L'immobile è stato rifinito con l'impiego di ottimi materiali sia per la pavimentazione, rivestimenti e sia per gli infissi interni che esterni. Inoltre il proprietario è stato sensibile all'impiego di impianti tecnologici come l'impiego di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, e sia i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia, ma che attualmente non funzionano, visto che è in disuso l'inverter dell'impianto. Sono presenti degli split nelle camere, con le unità esterne poste sul terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato e primo, scala interna, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 208 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: Contrada Conversano S.Vito Dei Normanni (BR), piano: Piano rialzato e piano primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: A Sud-Est con strada comunale Con.da Cardelicchio, a Est con p.lla 209 (stessa Ditta), a nord-ovest con la p.lla 430 (stessa ditta) e a ovest- sudovest con la ditta Baccari/Cavaliere

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



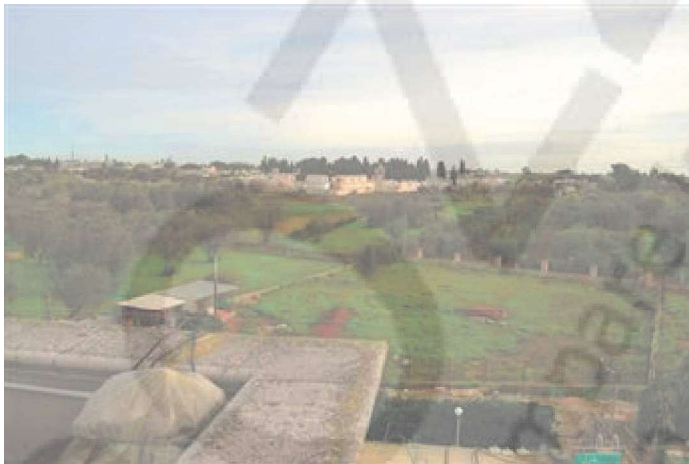
Vista della Villa: prospetto principale



Particolare Ingresso e particolare recinzione in pietra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro Abitato di S.Vito dei Normanni e il comune di S.Michele Salentino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla villa , tramite una comoda rampa di scale di 5 gradini , si accede attraversando un grande terrazzo definito nel suo perimetro libero, da un parapetto realizzato con colonne romane in pietra, al portone di ingresso. Parte del terrazzo a livello del piano della casa, è coperto per una profondità di

ml. 1,70 dal sovrastante balcone posto a servizio del primo piano e disposto per tutto il fronte del fabbricato.

Si accede quindi alla zona giorno che è costituita dall'ampia sala collegata sul retro, alla zona servizi : cucina e bagno. Lungo la parete posta alla sinistra dell'ingresso è disposta l'unica rampa di scale che consente l'accesso al primo piano. Sempre sotto la rampa di collegamento al piano primo, c'è una rampa di scale che però consente l'accesso al piano seminterrato che costituisce il Corpo B di questo lotto. Il salone è molto grande e al suo interno è stato realizzato un camino e c'è la stufa a pellet che rappresenta la sorgente di calore per riscaldare la casa stessa. In cima alla rampa di scale è posto un portoncino che isola l'area del primo piano dal piano sottostante, che introduce in un disimpegno a forma di "U" da cui si accede alle 4 camere da letto e al primo bagno del piano, mentre il secondo bagno è esclusivo della camera matrimoniale padronale da cui si accede transitando prima, dalla cabina armadio annessa alla camera. Il disimpegno termina in corrispondenza del portoncino che conduce a un terrazzino a livello, caratterizzato dalla presenza di una scala in ferro a due rampe che porta al piano di copertura ove sono presenti gli impianti tecnologici, come i pannelli solari, i pannelli fotovoltaici e le unità esterne dell'impianto di condizionamento. L'immobile è stato rifinito con l'impiego di ottimi materiali sia per la pavimentazione, rivestimenti e sia per gli infissi interni che esterni. Inoltre il proprietario è stato sensibile all'impiego di impianti tecnologici come l'impiego di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, e sia i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia, ma che attualmente non funzionano, visto che è in disuso l'inverter dell'impianto. Sono presenti degli split nelle camere, con le unità esterne poste sul terrazzo.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: A due Ante a libro realizzato in acciaio zincato verniciato con apertura elettrica

buono

infissi esterni: doppia anta a battente e anta singola realizzati in anticorodal

buono

infissi interni: porta realizzati in legno massello

buono

pareti esterne: costruite in laterizio, il rivestimento è realizzato in intonaco civile di cemento e porzioni delle pareti rivestite con pietra naturale

buono

pavimentazione esterna: realizzata in kinkler

nella media

pavimentazione interna: realizzata in gres ceramico a piano rialzato e parquet in ciliegio a primo piano

buono

portone di ingresso: anta singola a battente con due luci laterali realizzato in anticorodal verniciato

buono

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

buono

rivestimento esterno: realizzato in intonaco civile di cemento e in certe zone rivestimento in pietra

buono

rivestimento interno: posto in tutte le stanze escludendo i bagni e nella cucina realizzato in intonaco di cemento

buono

rivestimento interno: posto nei bagni e nella cucina realizzato in rivestimento con piastrelle di ceramica

buono

scale: interna casa con rivestimento in marmi di trani

ottimo

Degli Impianti:

citofonico: citofono conformità: L.37/08

ottimo

condizionamento: Unità esterna collegata a unità interne (fancoil) con alimentazione a elettrico conformità: L.37/08

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: cavi elettrici in rame sottotraccia nelle canalizzazioni , la tensione è di 230/400 V conformità: L.37/08

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

energia solare: Impianto solare termico utilizzato per per la fornitura di acqua calda conformità: L.37/08

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

energia solare: Pannelli fotovoltaici utilizzato per per fornitura energia elettrica conformità: L.37/08. Attualmente non stanno funzionando perché si è bruciato l'inverter

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: condotte in pead la reti di smaltimento è realizzata in la rete convoglia le acque reflue al pozzo Imhoff con recapito in Pozzo Imhoff ubicato nell'area esterna al fabbricato conformità: L.37/08

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: Rete di tubazioni sottotraccia con alimentazione in acqua cittadina , la rete di distribuzione è realizzata in AQP conformità: L.37/08

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: rete in rame coibentata con collettori con alimentazione in GPL conformità: L.37/08

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in solaio in cemento in aggetto

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: solaio con travetti in cap e mattoni in laterizio costruita in cemento armato

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fondazioni: Fondazioni rovesce costruite in cemento armato

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scaie esterne: due rampe uniche ai lati di un'aiuola disposta ai piedi del terrazzo a livello della zona giorno costruite in mattoni

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in Telaio in c.a. con pilastri

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in c.a.

al di sopra della 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
zona giorno piano rialzato	126,38	x	100 %	=	126,38
zona notte piano primo	97,64	x	100 %	=	97,64

Terrazzo a livello piano rialzato retro	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazzo a livello sul prospetto d'ingresso	94,00	x	25 %	=	23,50
Balcone posto sul prospetto d'ingresso	17,00	x	50 %	=	8,50
Terrazzino sul retro piano primo, posto sul retro	5,60	x	25 %	=	1,40
area residua pavimentata e recintata sulla strada Contrada Cardelicchio della p.lla 208 di mq 1364 , su cui insiste il fabbricato. La percentuale del 15% è attribuita proprio per la pavimentazione realizzata	1.100,00	x	15 %	=	165,00
Totale:	1.465,62				429,92



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: A 3 chilometri dal centro abitato di San Vito dei Normanni e 13 chilometri dal mare, in un'area molto riservata e tranquilla, proponiamo in vendita una meravigliosa masseria di 200 mq circa da ristrutturare con 5.7 ettari di terreno piantumati con ul

Indirizzo: San Giacomo - C. Pagliarone - C. Laurelli s.Vito dei Normanni

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 1.842,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/03/2025

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Graziosa Villetta in stile moderno e realizzata con ottimi materiali. illa 2 piani 120 m² commerciali 5 locali 2 bagni Appezamento di 3.000 m² Terrazzo Buono stato Riscaldamento autonomo: Pompa di calore/freddo-caldo

Indirizzo: contrada Laurelli S.Vito dei Normanni

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 1.158,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Descrizione: Tra San Vito dei Normanni e San Michele Salentino, vendita una villa composta da una zona living con cucina, veranda antistante, 3 camere da letto Il terreno di pertinenza di mq 4000 circa recintato con muri in pietra a secco

Indirizzo: Contrada San Giacomo - C. Pagliarone - C. Laurelli S.Vito dei Normanni

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 2.941,18 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: garage a servizio dell'abitazione sovrastante che è una villa

Indirizzo: zona agraria

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 770,00 pari a 770,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati considerati alcuni avvisi di vendita di agenzie immobiliari , riguardanti ville posizionate nella zona sud ovest del comune di S.Vito dei Normanni , considerata residenziale nonostante la destinazione urbanistica di agricola. Gli avvisi riguardano ville che presentano delle analogie con quella da stimare, per terreno di pertinenza, per la tipologia costruttiva . La media dei valori , considerato anche il valore OMI, che rappresenta un valore in ribasso rispetto a quelli effettivamente compravenduti, ha fornito un valore di stima di Euro/mq 1677,91 arrotondato a Euro/m 1650

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 429,92 x 1.650,00 = **709.368,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 709.368,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 709.368,00

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI CONTRADA CONVERSANO-CARDILICCHIO
S.VITO DEI NORMANNI (BR) SNC

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a SAN VITO DEI NORMANNI contrada Conversano-Cardilicchio S.Vito dei Normanni (BR) snc, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi del piano seminterrato sottostante la villa di cui al corpo A, estesa ben oltre all'impronta del piano rialzato, estendendosi anche sotto il terrazzo a livello antistante l'ingresso all'immobile.

Al piano seminterrato è presente un ampio locale raggiungibile dalla rampa posta sul retro della casa, e anche dalla scala interna proveniente dal piano sovrastante. Oltre all'ampio locale esiste in modo contiguo un altro ampio locale realizzato sotto il terrazzo di cui sopra, ma privo di titolo abilitativo. Quest'ultimo locale ha aperture sul muro perimetrale ma che sono state chiuse da blocchetti di mattoni, a differenza del locale autorimessa contiguo, che invece è illuminato e arieggiato dalle finestre presenti in entrambe le mura libere. il locale che nel progetto approvato era destinato a cisterna d'acqua, è stato trasformato in un locale deposito con accesso solo dall'esterno, ma non è stato rifinito, visto che non c'è intonaco alle pareti, impianti e nè pavimentazione. Inoltre è stato realizzato un bagno immediatamente alla sinistra dell'ingresso della rampa nell'area destinata a parcheggio coperto..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, scala unica, ha un'altezza interna di 2.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 280 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 94 mq, rendita 286,43 Euro, indirizzo catastale: contrada Conversano snc, S.Vito dei Normanni, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita del fabbricato esistente e successivamente ristrutturato censito al fg.33 p.lla 208/3
Coerenze: A Sud-Est con strada comunale Con.da Cardelicchio , a Est con p.lla 209 (stessa Ditta), a nord-ovest con la p.lla 430 (stessa ditta) e a ovest- sudovest con la ditta Baccari/Cavaliere

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro Abitato di S.Vito dei Normanni e il comune di S.Michele Salentino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale con rampa di accesso posta sul retro del fabbricato , il cui accesso è costituito da un infisso in acciaio verniciato. Il locale è rifinito con piastrelle in gres impiegate per il pavimento, pareti intonacate e infissi esterni realizzati in anticorodal a taglio termico. Il corpo scala che collega il piano superiore con il piano seminterrato, è costituita da un'unica rampa rivestita di marmo, molto rifinita

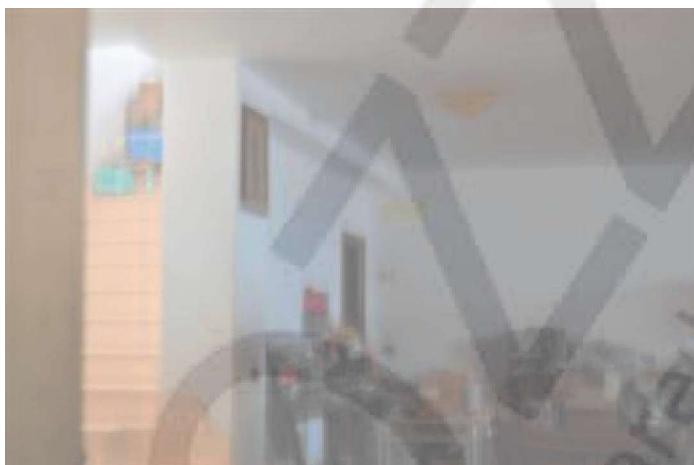
nella sua esecuzione. Attualmente il locale è utilizzato come locale deposito, così come è il locale contiguo sottostante al terrazzo. All'interno c'è l'impianto di fm e di illuminazione, mentre manca l'impianto di riscaldamento mentre quello idrico-fognante è stato realizzato per servire il bagno realizzato all'ingresso del locale. Il locale destinato per progetto, alla riserva idrica è stato trasformata a locale deposito con accesso esterno, mentre nell'area individuata come area parcheggio antistante l'ingresso al locale del seminterrato, è stata chiusa da infisso in anticorodal e vetri, ed è stato annesso al locale limitrofo e in una sua porzione è stato realizzato un bagno.

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
Locale garage con locale deposito	240,00	x	50 %	=	120,00
Totale:	240,00				120,00



Vista del piano seminterrato



Vista della planimetria - da progetto e come realizzata

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: A 3 chilometri dal centro abitato di San Vito dei Normanni e 13 chilometri dal mare, in un'area molto riservata e tranquilla, proponiamo in vendita una meravigliosa masseria di 200 mq circa da ristrutturare con 5.7 ettari di terreno piantumati con ul

Indirizzo: San Giacomo - C. Pagliarone - C. Laurelli s.Vito dei Normanni

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 1.842,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/03/2025

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Graziosa Villetta in stile moderno e realizzata con ottimi materiali.illa 2 piani 120 m² commerciali 5 locali 2 bagni Appezamento di 3.000 m² Terrazzo Buono stato Riscaldamento autonomo: Pompa di calore/freddo-caldo

Indirizzo: contrada Laurelli S.Vito dei Normanni

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 1.158,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Descrizione: Tra San Vito dei Normanni e San Michele Salentino, vendita una villa composta da una zona living con cucina, veranda antistante,3 camere da letto Il terreno di pertinenza di mq 4000 circa recintato con muri in pietra a secco

Indirizzo: Contrada San Giacomo - C. Pagliarone - C. Laurelli S.Vito dei Normanni

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 2.941,18 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: garage a servizio dell'abitazione sovrastante che è una villa

Indirizzo: zona agraria

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 880,00 pari a 880,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valgono le stesse considerazioni fatte per la villa soprastante al garage, ai fini della determinazione del valore medio, considerato anche il fatto che trattandosi opere che hanno comportato lavori in seminterrato quindi con opere di scavo, realizzazione di intercapedini, presenza di cisterna di riserva idrica che hanno un costo considerevole, si è ritenuto di attribuire come riferimento la media dei

valori degli avvisi di vendita utilizzati nella stima della villa. La media dei valori , considerato anche il valore OMI, che rappresenta un valore in ribasso rispetto a quelli effettivamente compravenduti.

Pertanto il valore medio ottenuto è di 1670 euro/mq, ma che nella fattispecie per le condizioni in cui versa il locale contiguo (stato rustico senza finiture), e il locale precedentemete destinato alla cisterna, si è ritenuto congruo ridurre il valore medio di riferimento del 25% ossia Euro/mq 1252.50 arrotondato a Euro/mq 1250,00 .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,00 x 1.250,00 = **150.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 150.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 150.000,00

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI CONTRADA CONVERSANO-CARDILICCHIO
S.VITO DEI NORMANNI (BR) SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a SAN VITO DEI NORMANNI contrada Conversano-Cardilicchio S.Vito dei Normanni (BR) snc, della superficie commerciale di **9.057,00** mq per la quota di:

- 20/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 20/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 20/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 20/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 20/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotti di terreno confinanti fra loro e limitrofi al lotto di terreno sui cui insiste la villa e ubicati precisamente a nord est di essa. I terreni sono delimitati da un muro di recinzione in pietra a nord-est lungo il confine con la strada comunale "Contrada Cardelicchio" in continuità con quello del lotto della villa, per poi essere realizzato in mattoni, in corrispondenza del confine con una servitù di passaggio esistente con un terreno di altri proprietari. Entrambi i muri di recinzione sono sormontati da rete metallica. Parte del terreno corrispondente alla p.lla 209, è pavimentata con un pregevole rivestimento in pietra che si estende sia sul lotto su cui insiste la villa a partire dal cancello d'ingresso e sia su una parte del lotto contiguo corrispondente alla p.lla 209. I terreni sono per lo più incolti, specie il terreno limitrofo al lotto della villa , dove è stata installata una piscina esterna, mentre sulla p.lla 320 di terreno sono presenti alberi di ulivo , così come sono presenti altri alberi sulla p.lla 430 .

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 430 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 809, reddito agrario 188,00 €, reddito dominicale 230,00 €, indirizzo catastale: contrada Conversano-Cardelicchio S.Vito dei Normanni (BR), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita Notaio Ambrosi del 12/08/2002
Coerenze: a sud-ovest con la Ditta Baccari/Cavaliere, a sud-est e nord-est con la stessa ditta, a

nord-ovest con la Ditta Benvenuto/Lanzillotti

- foglio 33 particella 322 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 14, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: contrada Conversano-Cardellicchio S.Vito dei Normanni (BR), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

Coerenze: a nord-ovest con la Ditta Errico, a nord-est e a sud-ovest con la stessa ditta, a sud-ovest con la Ditta Benvenuto/Lanzillotti

- foglio 33 particella 320 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 3439, reddito agrario 22,20 €, reddito dominicale 29,31 €, indirizzo catastale: contrada Conversano-Cardellicchio S.Vito dei Normanni (BR), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita Notaio Ambrosi del 5/11/2003

Coerenze: a nord-ovest con la Ditta Errico, a sud-ovest con la stessa ditta, a sud-est con la strada comunale Contrada Cardellicchio

- foglio 33 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 2435, reddito agrario 5,66 €, reddito dominicale 6,92 €, indirizzo catastale: contrada Conversano-Cardellicchio S.Vito dei Normanni (BR), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita Notaio Ambrosi del 5/11/2003

Coerenze: a nord-ovest e a sud-ovest con la stessa ditta, a e a sud-est con la strada comunale Contrada Cardellicchio

- foglio 33 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe ficheto, superficie 2435, reddito agrario 9,75 €, reddito dominicale 12,19 €, indirizzo catastale: contrada Conversano-Cardellicchio S.Vito dei Normanni (BR), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita Notaio Ambrosi del 12/08/2002

Coerenze: a nord-ovest con la Ditta Benvenuto/Lanzillotti, a sud-ovest e a sud-est con la stessa ditta, a sud-ovest con la strada comunale Contrada Cardellicchio

Il terreno presenta una forma Poligono a forma simil trapezoidale, una tessitura prevalente coltre vegetativa spessa circa 60 cm , sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo , anche se incolto prevalentemente con poche piante di ulivo ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro Abitato di S.Vito dei Normanni e il comune di S.Michele Salentino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di lotti di terreno confinanti fra loro e limitrofi al lotto di terreno sui cui insiste la villa e ubicati precisamente a nord est di essa. I terreni sono delimitati da un muro di recinzione in pietra a nord-est lungo il confine con la strada comunale "Contrada Cardelicchio" in continuità con quello del lotto della villa, per poi essere realizzato nel tratto finale a confine con la strada in mattoni, per poi continuare in corrispondenza del confine della p.lla 320 con una servitù di passaggio esistente con la p.lla 319 appartenenti a altri proprietari. Entrambi i muri di recinzione sono sormontati da rete metallica. Parte del terreno corrispondente alla p.lla 209, è pavimentata con un pregevole rivestimento in pietra che si estende sia sul lotto su cui insiste la villa a partire dal cancello d'ingresso e sia su una parte del lotto contiguo corrispondente alla p.lla 209. I terreni liberi sono per lo più incolti, specie il terreno limitrofo al lotto della villa, dove è stata installata una piscina esterna, mentre sulla p.lla 320 di terreno sono presenti alberi di ulivo, così come sono presenti altri alberi sulla p.lla 430. Quello che valorizza questi lotti di terreno è sicuramente l'ubicazione, posta lungo una strada comunale, la costosa recinzione in pietra e la volumetria derivabile dalla loro estensione, fatto salvo la p.lla 209 che aveva già contribuito con la sua volumetria a ottenere il rilascio del permesso a costruire della villa nel 2003.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura in pietra a secco per la recinzione



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
-------------	-------------	--------	-------------

Fondo proveniente dalla fusione di 5 particelle definito da un muro di recinzione in pietra lungo i confini con la strada comunale Contrada Cardellicchio	9.057,00	x	100 %	=	9.057,00
Totale:	9.057,00				9.057,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Ref. 760 AM -A 2 km da San Vito dei Normanni e 12 km dal mare, direzione Francavilla Fontana, proponiamo in vendita un terreno di 17.700 mq piantumato con ulivi secolari.

Indirizzo: contrada S.Giacomo

Superfici principali e secondarie: 17700

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 3,39 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/05/2025

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Rif. 834 VC – A 3 km da San Vito dei Normanni, direzione Francavilla Fontana, e a 13 km dalla costa, proponiamo in vendita un meraviglioso terreno di 9.300 mq, piantumato con ulivi e alberi da frutto.

Indirizzo: contrada S.Giacomo zona limitrofa alla contrada Conversano

Superfici principali e secondarie: 9300

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 3,01 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2025

Descrizione: A 3 km da San Vito dei Normanni, direzione San Michele Salentino e 12 km dal mare, zona molto tranquilla e riservata, proponiamo in vendita un terreno di 20.300 mq (2 ettari) piantumato con ulivi secolari.

Superfici principali e secondarie: 20300

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 3,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Terreno agricolo (ficheto, seminativo arborato e seminativo) E' stato considerata la media dei valori

Indirizzo: contrada Cardellicchio

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1,72 pari a 1,72 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al valore medio di euro 3,20 a mq è stato considerata la presenza onerosa della recinzione in pietra a secco lungo il semiperimetro del confine del fondo con la strada comunale Contrada Cardellicchio limitata alle p.lle 209-219 , che incide a mq del fondo di 150 euro/mq . Il costo della recinzione è stimabile in euro complessivi di euro 25.500 circa (avendo considerato uno sviluppo lineare di ml 100 per un'altezza di ml 1,70. Al costo di questa recinzione va aggiunta il costo della recinzione però in muratura che ha un costo inferiore rispetto a quello in pietra che si sviluppa lungo la divisionale tra la p.lla 219 con la 320 e quella di confine tra la 320 e la 319 di proprietà Errico nonchè per il tratto che la 320 confina con la strada comunale contrada Cardellicchio. In questo caso lo sviluppo è di ml 115 per un'altezza di circa 1 metro sormontato da una recinzione in rete di acciaio il cui costo è di euro 4600,00 derivato dal prezzo a metro lineare della recinzione che si aggira intorno a 40 euro/ml.

Riepilogando l'incidenza della recinzione sul fondo a mq è di euro 3,32 che sommata al valore di euro 3,20 derivato dalla media dei valori agricoli, abbiamo un valore di 6,52 euro a metro quadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **59.051,64**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 59.051,64

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 59.051,64

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato che l'immobile oggetto di stima può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizio - architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai fini dell'individuazione del più probabile Valore di Mercato, la scrivente ha ritenuto opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, per poi confrontarli con quelli desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale. Per i villini" con stato conservativo di tipo normale, i valori oscillano da un minimo di € 660,00 ad un massimo di € 880,00 per metro quadrato di superficie lorda. Inoltre, dall'indagine di mercato svolta direttamente in loco attraverso l'intervista ad agenti immobiliari, a professionisti operanti nel medesimo settore e principalmente dalla comparazione con il mercato locale, è emerso che i valori unitari per immobili analoghi a quello che ci occupa, nella medesima zona di riferimento, oscillano da un minimo di € 1.150,00 ad un massimo di € 2.950,00. In particolare la ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni comparabili, aventi caratteristiche simili a quello oggetto stima: sulla base degli elementi di comparazione presi in esame e attraverso una media dei cinque valori economici unitari al metro quadrato, è stato ottenuto un valore unitario medio pari a € 1.705,00 arrotondabile a € 1.700,00. In considerazione del discreto pregio storico - artistico e paesaggistico che l'immobile possiede, in virtù della posizione strategica in cui il lotto è ubicato, con particolare riferimento all'ubicazione, è possibile adottare quest'ultimo valore unitario medio calcolato, precisando che lo stesso possiede una valenza maggiore rispetto ai valori OMI già citati precedentemente, in quanto, a differenza di questi ultimi che riassumono in linea generale l'andamento del mercato complessivo dell'intera zona di ubicazione del cespite, il valore unitario attribuito di € 1.700,00 è frutto di ricerche di mercato mediante la comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, indi più attendibile.

La valutazione del fabbricato oggetto di stima è stata condotta mediante metodo sintetico

comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene

economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima

zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la determinazione del valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativo, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri

immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile 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 nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto 4.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economico del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- L'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- L'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- L'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, ufficio tecnico di S.Vito dei Normanni, ed inoltre: Tecnici di settore della zona (Ingegneri, Geometri, Agenti Immobiliari)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di S. Vito dei Normanni, agenzie: Idealista.it, Immobiliare.it, 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	villa singola	429,92	0,00	709.368,00	709.368,00
B	box doppio	120,00	0,00	150.000,00	150.000,00
C	terreno agricolo	9.057,00	0,00	59.051,64	59.051,64
				918.419,64 €	918.419,64 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.956,50**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 897.463,14**

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: **€. 134.619,47**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 3.353,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 490,67**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 759.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 173/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a SAN VITO DEI NORMANNI via Milo 33/A, della superficie commerciale di **136,08** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento di quattro vani più accessori rappresentati da due bagni, una cucina e un piccolo ripostiglio, posto al secondo piano di una palazzina con soli quattro condomini, ubicata in una zona periferica del comune di S.Vito dei Normanni. L'immobile è inoltre dotato di un accesso esclusivo al piano di copertura avendo sempre uso esclusivo una quota di superficie del terrazzo di copertura dello stabile.

L'appartamento è inoltre dotato di due balconi, uno a servizio delle camere da letto e l'altro della cucina. Caratteristica è la pianta dalla forma a "C" irregolare, ma che per una successiva variante eseguita in pianta con la realizzazione di un muro divisore tra la cucina e la sala, ha reso quest'ultima priva di illuminazione se non attraverso il vetro della porta interna della cucina. Infatti nel progetto originale, la sala e la cucina era un tutt'uno un open space, illuminata dalla finestra esposta a sud e che ora illumina la cucina. I materiali di finitura impiegati sono di tipo ordinario e comunque di moda al tempo della realizzazione del fabbricato, che è della fine degli anni '90: piastrelle di ceramica in gres per il pavimento, porte del tipo in legno tamburato, rivestimento alle pareti dei bagni in ceramica con la greca.

L'appartamento è dotato dell'impianto termico del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas riscaldante i termosifoni che sono in ghisa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 3, scala unica, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 3122 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Via Milo, 33 S.Vito dei Normanni (BR), piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita 26/05/2003 Notaio Vacca Lavinia
Coerenze: a nord est con proprietà Gatti/Tagliente e con corpo scala

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

B box doppio a SAN VITO DEI NORMANNI via Milo 33/A, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un ampio garage posto al piano interrato a servizio del gruppo di fabbricati sovrastanti e insistenti sulla p.lla 3122 del fg 27. Il garage ha forma irregolare , ma le sue dimensioni consentono il parcheggio di due auto, disposte una dietro l'altra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3.00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 3122 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 42 mq, rendita 82,43 Euro, indirizzo catastale: Via Milo, 30 S.Vito dei Normanni, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: a est con corpo scala condominiale, a sud con area di manovra condominiale e a nord con area pubblica ne a ovest con proprietà D'Agnano Giuseppe

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	161,08 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 177.193,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.000,00
Data di conclusione della relazione:	23/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 26/04/2019, con scadenza il 19/05/2025, registrato il 14/05/2019 a Agenzia delle Entrate di Ostuni ai nn. 632 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 0.

L'appartamento è stato dato in comodato gratuito dall'esecutato alla figlia Marika che con la sua famiglia numerosa, occupa l'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziale del Tribunale di Brindisi ai nn. 3066/2024 di repertorio, trascritta il 11/11/2024 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 20960/17498, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in villini (A7) in S.Vito dei Normanni fg 33 p.lla 208/6 - Magazzino e Locale deposito S.Vito dei Normanni fg 33 p.lla 208/7, terreno in S.Vito dei Normanni fg 33 p.lla 430-209-219-320-322, Rimesse , autorimessa (C6) in S.Vito dei Normanni fg 27 p.lla 3122/3, Abitazione di tipo economico (A3) in S.Vito dei Normanni fg 27 p.lla 3122/37

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:	€ 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	in fase di definizione- vedere email allegata amministratore condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita stipulato con Costruzioni Generali srl del 26/5/2003 Notaio Vacca Lavinia n.6885/2003.

Il titolo è riferito solamente a appartamento al piano 2° di via Milo censito al fg 27 p.lla 3122 /37 e garage fg 27 p.lla 3122/3

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1414S-11255 RG** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato, presentata il 10/10/2001, agibilità del 21/01/2003 con il n. 122 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutto il fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR n. 990 del 9/7/2002. Piano regolatore generale. Approvazione definitiva, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

- Distanze ml 3.50 dai confini sul retro;
- Distanze ml 7.00 dai fabbricati e per costruzioni sul confine in aderenze alle stesse;
- Altezza max 8.60 m
- Volumetria 5 mc/mq
- Max occupazione lotto 70%.

-

. Il titolo è riferito solamente al intero lotto su cui insiste il fabbricato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Spostamento di un tramezzo. (normativa di riferimento: L-380/01 e successive modifiche)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionista per la presentazione della Cila in sanatoria comprensivi di tributi: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a spostamento di un tramezzo all'interno del locale sala/soggiorno



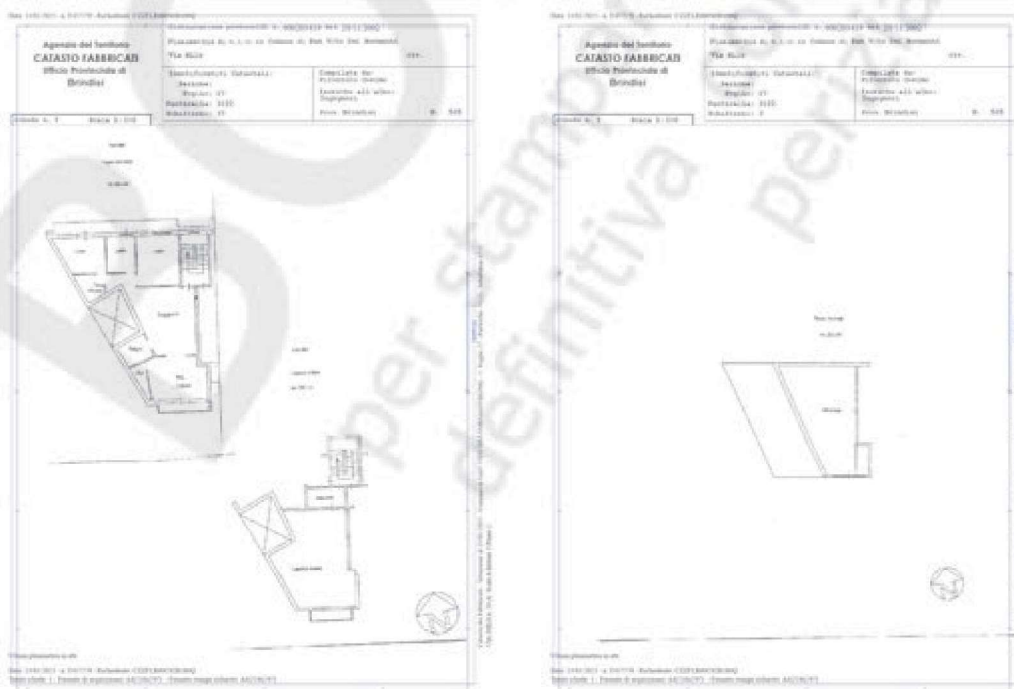
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.380/01 e successive modifiche)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: 46/90 ora 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI VIA MILO 33/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a SAN VITO DEI NORMANNI via Milo 33/A, della superficie commerciale di **136,08** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento di quattro vani più accessori rappresentati da due bagni, una cucina e un piccolo ripostiglio, posto al secondo piano di una palazzina con soli quattro condomini , ubicata in una zona periferica del comune di S.Vito dei Normanni. L'immobile è inoltre dotato di un accesso esclusivo al piano di copertura avendo sempre uso esclusivo una quota di superficie del terrazzo di copertura dello stabile.

L'appartamento è inoltre dotato di due balconi , uno a servizio delle camere da letto e l'altro della cucina. Caratteristica è la pianta dalla forma a "C" irregolare, ma che per una successiva variante eseguita in pianta con la realizzazione di un muro divisore tra la cucina e la sala, ha reso quest'ultima priva di illuminazione se non attraverso il vetro della porta interna della cucina. Infatti nel progetto originale , la sala e la cucina era un tutt'uno un open space, illuminata dalla finestra esposta a sud e che ora illumina la cucina. I materiali di finitura impiegati sono di tipo ordinario e comunque di moda al tempo della realizzazione del fabbricato, che è della fine degli anni '90: piastrelle di ceramica in gres per il pavimento, porte del tipo in legno tamburato, rivestimento alle pareti dei bagni in ceramica con la greca.

L'appartamento è dotato dell'impianto termico del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas riscaldante i termosifoni che sono in ghisa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 3, scala unica, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 3122 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Via Milo, 33 S.Vito dei Normanni (BR), piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita 26/05/2003 Notaio Vacca Lavinia
Coerenze: a nord est con proprietà Gatti/Tagliente e con corpo scala

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



vista degli esterni dell'appartamento

Vista degli interni dell'appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista del fabbricato in via Milo



Vista del portone d'ingresso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di buone dimensioni ,ventilato. Esso è composto da 4 vani oltre accessori costituiti dalla cucina, dal contiguo ripostiglio, dai 2 bagni, da un piccolo disimpegno oltre che due balconi afferenti le camere e la zona giorno e una porzione del terrazzo di copertura ad uso esclusivo del locale lavanderia facente parte della proprietà, .posta al piano. E' un appartamento realizzato da circa 25 anni in cui le finiture sono quelle in uso all'epoca: pavimento in gres , rivestimento alle pareti nei due bagni privvisti il primo di vasca e il secondo di piatto doccia, infissi in legno.

E' posto al secondo piano di una piccola palazzina con solo 4 condomini, ma privo di ascensore. La palazzina è ubicata in una zona periferica di S.Vito dei Normanni , anche se non è distante dal centro cittadino. In conclusione è un appartamento , tra l'altro servito da un comodo garage posto al piano interrato , che costituisce il secondo corpo del lotto di vendita, che è tutto sommato completo di locali, accessori e comodità costituita anche dall'uso esclusivo del terrazzo con annessa lavanderia. Unica nota a sfavore è la mancanza di ascensore, che di per sè rappresenta una condizione comune per palazzine dell'epoca.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno nella media ★★★★★★☆☆☆☆

infissi interni: ante a libro realizzati in legno tamburato al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in mattone di corsi nella media ★★★★★★☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco. nel bagno principale , ci sono problemi di condensa sulla parete esterna nella media ★★★★★★☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in gres sui balconi al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in gres ceramico al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

portone di ingresso: a anta a battente blindato realizzato in ferro e laminato nella media ★★★★★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc nella media ★★★★★★☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento nella media ★★★★★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle di ceramica monocottura nella media ★★★★★★☆☆☆☆

scaie: scala condominiale con rivestimento in granito al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: cavi in canalizzazione sottotraccia , la tensione è di 230/400 V conformità: 46/90 ora 37/08 nella media ★★★★★★☆☆☆☆

fognatura: in tubi in pead collegati alla rete fognaria principale cittadina la reti di smaltimento è realizzata in cittadino con recapito in pozzetto esterno collegato alla rete fognaria conformità: 46/90 ora 37/08 nella media ★★★★★★☆☆☆☆

gas: rete in rame partente da allaccio con contatore con alimentazione a gas metano conformità: 46/90 ora 37/08 al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

idrico: tubazione in acciaio zincato con alimentazione in acqua , la rete di distribuzione è realizzata in rete cittadina AQP conformità: 46/90 ex 37/08 al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

termico: Caldaia alimentata a gas metano con terminali radiatori in acciaio smaltati con alimentazione in acqua calda i diffusori sono in radiatori in acciaio smaltato conformità: 46/90 ora 37/08 al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in soletta in c.a. nella media ★★★★★★☆☆☆☆

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

completamento in opera

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

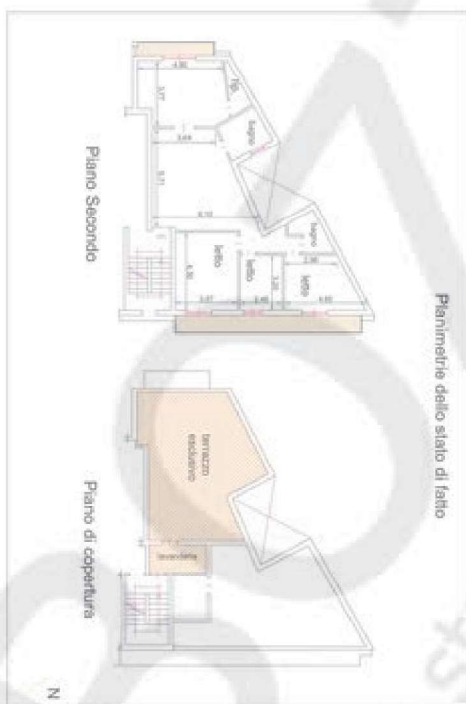
al di sopra della media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

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
appartamento	117,00	x	100 %	=	117,00
balconi	14,80	x	33 %	=	4,88
lavanderia	6,20	x	50 %	=	3,10
lastrico solare	55,50	x	20 %	=	11,10
Totale:	193,50				136,08



Planimetria dello stato di fatto p.2 e 3°



Vista lavanderia

Vista terrazzi a loro esclusivo

foto riguardanti il lastrico solare esclusivo con lavanderia

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/12/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Vendesi ottimo appartamento al 1° piano Piccolo contesto condominiale (4 unità) ottimo appartamento al 1° piano ,senza ascensore, composto da ingresso/salone, ampia cucina, 2 camere da letto matrimoniali, bagno, lavanderia, corridoio, balcone. Garag

Indirizzo: via Giannotti nei pressi di via Milo S.Vito dei Normanni

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 148.000,00 pari a 1.494,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/02/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: viale Primavera di Praga 2, San Vito dei Normanni

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.611,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/02/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: vendesi appartamento di due camere, sala, tinello, cucinino, bagno, due balconi spaziosi e un ampio garage con soppalco, con doppio affaccio al secondo piano, centro città raggiungibile a piedi in pochi minuti.

Indirizzo: via Marco Pacuvio, 20

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 863,64 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli appartamenti in vendita presi come riferimento, sono allocati nei pressi della palazzina di cui si sta stimando l'immobile in questione, in particolare il primo avviso di vendita è riferito ad un appartamento posto a circa 30 metri e presenta le stesse caratteristiche, ossia ubicato al secondo piano e senza ascensore realizzato all'incirca nello stesso periodo di quello in esame. Tenendo in considerazione anche lo stato conservativo e il fatto che è da un pò di tempo in vendita, si è anche considerato un valore di un appartamento posto nei paraggi, ma dal valore più contenuto.

Al fine della stima è stato considerato un valore medio di Euro/mq di 1'323.23 arrotondato a Euro/mq di 1'300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,08 x 1.300,00 = **176.904,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 176.904,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 176.904,00

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI VIA MILO 33/A

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a SAN VITO DEI NORMANNI via Milo 33/A, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un ampio garage posto al piano interrato a servizio del gruppo di fabbricati sovrastanti e insistenti sulla p.lla 3122 del fg 27. Il garage ha forma irregolare , ma le sue dimensioni consentono il parcheggio di due auto, disposte una dietro l'altra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3.00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 3122 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 42 mq, rendita 82,43 Euro, indirizzo catastale: Via Milo, 30 S.Vito dei Normanni, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: a est con corpo scala condominiale, a sud con area di manovra condominiale e a nord con area pubblica ne a ovest con proprietà D'Agnano Giuseppe

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



foto ingresso garage



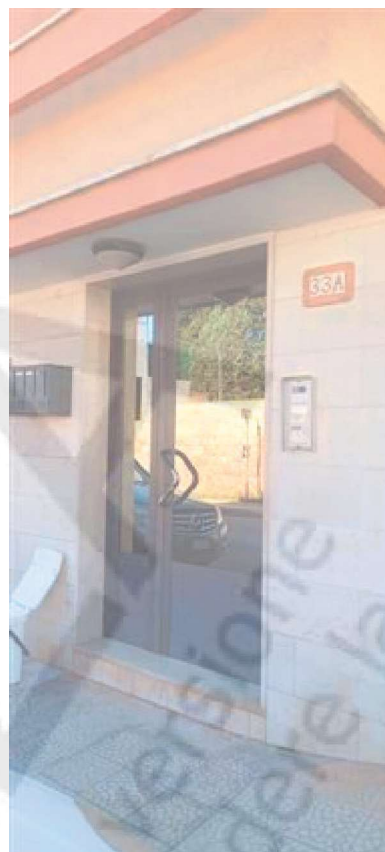
foto interni garage

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista del fabbricato in via Milo



Vista del portone d'ingresso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

buono



livello di piano:

al di sopra della media



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

scarso



qualità degli impianti:

scarso



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattandosi di garage, ovviamente non è dotato di APE ossia attestazione prestazione energetica

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Bascula realizzati in lamiera zincata

al di sopra della media



pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media



pavimentazione interna: realizzata in gres

nella media



rivestimento interno: posto in tutte le pareti realizzato in intonaco di cemento



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

al di sopra della media



solai: solaio misto con travetti prefabbricati e

al di sopra della media



completamento in opera
travi: costruite in cemento armato

al di sopra della media 

CONSISTENZA:

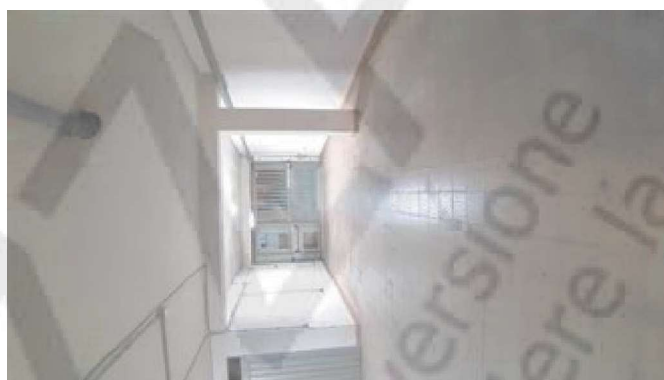
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage doppio	50,00	x	50 %	=	25,00
Totale:	50,00				25,00



Planimetria garage



Vista accesso rampa d'ingresso area comune garage

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/12/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Vendesi ottimo appartamento al 1° piano Piccolo contesto condominiale (4 unità) ottimo appartamento al 1° piano ,senza ascensore, composto da ingresso/salone, ampia cucina, 2 camere da letto matrimoniali, bagno, lavanderia, corridoio, balcone. Garag

Indirizzo: via Giannotti nei pressi di via Milo S.Vito dei Normanni

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 148.000,00 pari a 1.494,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 07/02/2022
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: viale Primavera di Praga 2, San Vito dei Normanni
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 1.611,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 08/02/2022
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: vendesi appartamento di due camere, sala, tinello, cucinino, bagno, due balconi spaziosi e un ampio garage con soppalco, con doppio affaccio al secondo piano, centro città raggiungibile a piedi in pochi minuti.
Indirizzo: via Marco Pacuvio, 20
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 95.000,00 pari a 863,64 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori di riferimento sono quelli utilizzati nella stima dell'appartamento a cui è stato attribuito un valore di stima di Euro/mq 1300 , con cui si giunge a un valore del garage più che reale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 1.300,00 = 32.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di S. Vito dei Normanni, agenzie: Immobiliare.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
B	appartamento	136,08	0,00	176.904,00	176.904,00
B	box doppio	25,00	0,00	32.500,00	32.500,00
				209.404,00 €	209.404,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Difficoltà a vendere l'immobili in tempi relativamente brevi	-31.410,60
31.410,60 €	

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerato che l'immobile oggetto di stima può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizio - architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai fini dell'individuazione del più probabile Valore di Mercato, la scrivente ha ritenuto opportuno esaminare i valori rilevati in loco attraverso l'intervista ad agenti immobiliari, a professionisti operanti nel medesimo settore e principalmente dalla comparazione con il mercato locale, è emerso che i valori unitari per immobili analoghi a quello che ci occupa, nella medesima zona di riferimento, oscillano da un minimo di € 863.64 ad un massimo di € 1.611,11.

In particolare la ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni comparabili, aventi caratteristiche simili a quello oggetto stima: sulla base degli elementi di comparazione presi in esame e attraverso una media dei cinque valori economici unitari al metro quadrato, è stato ottenuto un valore unitario medio pari a € 1.323.23 arrotondabile a € 1.300,00.

La valutazione del fabbricato oggetto di stima è stata condotta mediante metodo sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la determinazione del valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativo, il

quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri

immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile 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 nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto 4.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economico del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- L'attendibilità e la congruità dei prezzi;

- L'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;

- L'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, ufficio tecnico di S.Vito dei Normanni, ed inoltre: Tecnici di settore della zona (Ingegneri, Geometri, Agenti Immobiliari)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 177.193,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 8.859,67

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 3.353,00

Arrotondamento del valore finale: €. -19,27

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 165.000,00

data 23/05/2025

il tecnico incaricato
Ing. Flora Cozzoli