

Ing. Raffaella Grassi

Via Zandonai n°50
72019 San Vito dei Normanni (BR)
Cell. 3314548246
PEC: grassi.raffaella@ingpec.eu

Arch. Gianluigi Valente

Via Santa Lucia n°37
72020 Erchie (BR)
Cell. 3206610970
PEC: gvalente@archiworldpec.it

Arch. Deleo Carlo

Via Vittorio Emanuele II
72017 Ostuni (BR)
Cell. 3407055184
PEC: cdeleo@oappc-rc.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Brindisi

procedura n. 16/2024

Giudice: Dott. Natali Antonio Ivan



Erchie, 23 marzo 2025

Architetto Gianluigi Valente



San Vito dei Normanni, 23 marzo 2025

Ingegnere Raffaella Grassi



Ostuni, 23 marzo 2025

Architetto Carlo De Leo

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in:

- Cellino San Marco (BR), Contrada "Chiurla" n. snc, Cellino San Marco (BR);
- Contrada "Nai" n. snc, Cellino San Marco (BR);
- Contrada "Chiuruzzi piccolo" n. snc, Cellino San Marco (BR);
- Via Enrico Berlinguer n. 98, piano -1-T-1-2, Cellino San Marco (BR);
- Via Niccolo' Tommaseo n. 13, piano -1-T-1, San Donaci (BR);
- Contrada "Monticello" n. snc, San Donaci (BR);
- Contrada "Verardi Grande" n. snc, San Donaci (BR);
- Contrada Velardi n. snc, piano T e San Pietro Vernotico (BR), Contrada "Marzi" n. snc.

CONSULENTI TECNICI

Architetto Gianluigi Valente, nato a Cisternino (BR) il giorno 3 gennaio 1984, residente in Erchie (BR), Via Santa Lucia n. 37, codice fiscale VLNGLG84A03C741H, partita IVA 02675320747, con studio in Erchie (BR), Via Santa Lucia n. 37, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brindisi al n. 590;

Ingegnere Raffaella Grassi, nata a Mesagne (BR) il giorno 7 febbraio 1979, residente in San Vito dei Normanni (BR), Via Riccardo Zandonai n. 50, codice fiscale GRSRFL79B67F152T, partita IVA 02581200744, con studio in San Vito dei Normanni (BR), Via Riccardo Zandonai n. 50, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n. 1628;

Architetto Carlo Deleo, nato a Pomezia (RM) il giorno 14 agosto 1969, residente in Cittanova (RC), Via D.co Cavaliere n. 94, codice fiscale DLECRL69M14G811W, partita IVA 03264170808, con domicilio in Ostuni (BR), Via Vittorio Emanuele n. 15, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n. 2544.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. In particolare, per ciò che riguarda i terreni, si è considerato dapprima il VAM di zona così come da tabelle dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2015, quindi si è proceduto al rilevamento dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di zona ed alla elaborazione del valore puntuale in relazione alle caratteristiche dei terreni quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza. Ogni valore unitario (coefficiente) è stato ottenuto pesando opportunamente le caratteristiche di ogni singola particella del relativo lotto di vendita. Per ciò che concerne i fabbricati, ove ritenuto opportuno, si è proceduto con il metodo della capitalizzazione dei redditi, tramite il quale, si determina il valore (capitale) dividendo il reddito netto che il capitale produce per il relativo saggio di capitalizzazione e con il metodo dei costi (Cost Approach) che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

INDICE

RIEPILOGO	2
OGGETTO	2
CONSULENTI TECNICI	2
METODOLOGIA DI STIMA.....	2
INDICE	3
1.1 NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE	9
LOTTO 1.....	10
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	10
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	10
3.3 SOPRALLUOGHI	10
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE	10
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	10
<i>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	<i>10</i>
<i>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....</i>	<i>10</i>
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE.....	11
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	11
<i>SITUAZIONE EDILIZIA.....</i>	<i>11</i>
<i>SITUAZIONE URBANISTICA</i>	<i>11</i>
<i>SITUAZIONE CATASTALE.....</i>	<i>11</i>
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	11
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «1».....	12
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	13
<i>VALORE DI MERCATO (OMV).....</i>	<i>13</i>
<i>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)</i>	<i>13</i>
LOTTO 2.....	13
3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	13
3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	13
3.14 SOPRALLUOGHI.....	13
3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE	14
3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	14
<i>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	<i>14</i>
<i>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....</i>	<i>14</i>
3.17 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	14
3.18 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	14
<i>SITUAZIONE EDILIZIA.....</i>	<i>14</i>
<i>SITUAZIONE URBANISTICA</i>	<i>14</i>
<i>SITUAZIONE CATASTALE.....</i>	<i>14</i>
3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	14
3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «2».....	15
3.22 VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	16
<i>VALORE DI MERCATO (OMV).....</i>	<i>16</i>
<i>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)</i>	<i>16</i>
LOTTO 3.....	16
3.23 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	16
3.24 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	16
3.25 SOPRALLUOGHI.....	16
3.26 STATO DI POSSESSO DEL BENE	17
3.27 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	17
<i>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	<i>17</i>
3.28 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	17
3.29 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	17
<i>SITUAZIONE EDILIZIA.....</i>	<i>17</i>
<i>SITUAZIONE URBANISTICA</i>	<i>17</i>
<i>SITUAZIONE CATASTALE.....</i>	<i>17</i>

3.30	SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
3.31	ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	17
3.32	SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «3».....	18
3.33	VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	19
	VALORE DI MERCATO (OMV).....	19
	VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	19
	LOTTO 4.....	19
3.34	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	19
3.35	DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	19
3.36	SOPRALLUOGHI.....	20
3.37	STATO DI POSSESSO DEL BENE	20
3.38	FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	20
	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	20
3.39	CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	20
3.40	REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	20
	SITUAZIONE EDILIZIA.....	20
	SITUAZIONE URBANISTICA	20
	SITUAZIONE CATASTALE.....	20
3.41	SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
3.42	ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	21
3.43	SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «4».....	21
3.44	VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	21
	VALORE DI MERCATO (OMV).....	22
	VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	22
	LOTTO 5.....	22
3.45	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	22
3.46	DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	23
3.47	SOPRALLUOGHI.....	23
3.48	STATO DI POSSESSO DEL BENE	23
3.49	FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	23
	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	23
3.50	CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	23
3.51	REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	23
	SITUAZIONE EDILIZIA.....	23
	SITUAZIONE URBANISTICA	23
	SITUAZIONE CATASTALE.....	24
	GIUDIZI DI CONFORMITA'.....	24
3.52	SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	24
3.53	ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	24
3.54	SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILI – LOTTO «5»	25
3.55	VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	26
	VALORE DI MERCATO (OMV).....	26
	VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	27
	LOTTO 6.....	27
3.56	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	27
3.57	DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	27
3.58	SOPRALLUOGHI.....	27
3.59	STATO DI POSSESSO DEL BENE	27
3.60	FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	28
	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	28
3.61	CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	28
3.62	REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	28
	SITUAZIONE EDILIZIA.....	28
	SITUAZIONE URBANISTICA	28
	SITUAZIONE CATASTALE.....	28
	GIUDIZI DI CONFORMITA'.....	28
3.63	SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Nessuna.....	29
3.64	ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA': Nessuna.....	29
3.65	SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «6».....	29
3.66	VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	30
	VALORE DI MERCATO (OMV).....	31

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	31
LOTTO 7.....	31
3.67 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	31
3.68 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	31
3.69 SOPRALLUOGHI.....	31
3.70 STATO DI POSSESSO DEL BENE	32
3.71 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	32
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	32
3.72 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	32
3.73 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	32
SITUAZIONE EDILIZIA.....	32
SITUAZIONE URBANISTICA	32
SITUAZIONE CATASTALE.....	32
3.74 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	32
3.75 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	32
3.76 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «7».....	33
3.77 VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	33
VALORE DI MERCATO (OMV).....	34
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	34
LOTTO 8.....	34
3.78 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	34
3.79 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	34
3.80 SOPRALLUOGHI.....	34
3.81 STATO DI POSSESSO DEL BENE	34
3.82 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	34
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	34
3.83 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE: Nessuna	34
3.84 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	35
SITUAZIONE EDILIZIA.....	35
SITUAZIONE URBANISTICA	35
SITUAZIONE CATASTALE.....	35
3.85 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	35
3.86 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	35
3.87 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «8».....	35
3.88 VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	36
VALORE DI MERCATO (OMV).....	36
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	36
LOTTO 9.....	37
3.89 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	37
3.90 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	37
3.91 SOPRALLUOGHI.....	37
3.92 STATO DI POSSESSO DEL BENE	37
3.93 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	37
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	37
3.94 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	38
Nessuna.....	38
3.95 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	38
SITUAZIONE EDILIZIA.....	38
SITUAZIONE URBANISTICA	38
SITUAZIONE CATASTALE.....	38
3.96 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE Nessuna.....	38
3.97 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' Nessuna.....	38
3.98 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «9».....	38
3.99 VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	39
VALORE DI MERCATO (OMV).....	39
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	39
LOTTO 10.....	40
3.100 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	40
3.101 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	40
3.102 SOPRALLUOGHI.....	40
3.103 STATO DI POSSESSO DEL BENE	40

3.104	FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	40
	<i>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	40
3.105	CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	41
3.106	REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	41
	<i>SITUAZIONE EDILIZIA</i>	41
	<i>SITUAZIONE URBANISTICA</i>	41
	<i>SITUAZIONE CATASTALE</i>	41
3.107	SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	41
3.108	ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	41
3.109	SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «10»	41
3.110	VALUTAZIONE DEL LOTTO	42
	<i>VALORE DI MERCATO (OMV)</i>	42
	<i>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)</i>	42
	LOTTO 11	43
3.111	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	43
3.112	DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	43
3.113	SOPRALLUOGHI	44
3.114	STATO DI POSSESSO DEL BENE	44
3.115	FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	44
	<i>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	44
3.116	CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	44
3.117	REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	44
	<i>SITUAZIONE EDILIZIA</i>	44
	<i>SITUAZIONE URBANISTICA</i>	44
	<i>SITUAZIONE CATASTALE</i>	45
	<i>GIUDIZI DI CONFORMITA'</i>	45
3.118	SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	45
3.119	ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	45
3.120	SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - TERRENI- LOTTO «11»	45
3.120	SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - FABBRICATO - LOTTO «11»	47
3.121	VALUTAZIONE DEL LOTTO	47
	<i>VALORE DI MERCATO (OMV)</i>	47
	<i>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)</i>	47
	LOTTO 12	48
3.122	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	48
3.123	DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	48
3.124	SOPRALLUOGHI	48
3.125	STATO DI POSSESSO DEL BENE	48
3.126	FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	48
	<i>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	48
3.127	CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	48
3.128	REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	49
	<i>SITUAZIONE EDILIZIA</i>	49
	<i>SITUAZIONE URBANISTICA</i>	49
	<i>SITUAZIONE CATASTALE</i>	49
3.129	SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	49
3.130	ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	49
3.131	SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «12»	49
3.132	VALUTAZIONE DEL LOTTO	50
	<i>VALORE DI MERCATO (OMV)</i>	50
	<i>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)</i>	50
	LOTTO 13	51
3.133	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	51
3.134	DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	51
3.135	SOPRALLUOGHI	51
3.136	STATO DI POSSESSO DEL BENE	51
3.137	FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	51
	<i>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	51
3.138	CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	51
3.139	REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	51
	<i>SITUAZIONE EDILIZIA</i>	51

SITUAZIONE URBANISTICA	52
SITUAZIONE CATASTALE.....	52
3.140 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	52
3.141 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	52
3.142 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «13».....	52
3.143 VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	53
VALORE DI MERCATO (OMV).....	53
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	53
LOTTO 14.....	53
3.144 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	53
3.145 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	54
3.146 SOPRALLUOGHI.....	54
3.147 STATO DI POSSESSO DEL BENE	54
3.148 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	54
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	54
3.149 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	54
3.150 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	54
SITUAZIONE EDILIZIA.....	54
SITUAZIONE URBANISTICA	54
SITUAZIONE CATASTALE.....	54
3.151 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	55
3.152 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	55
3.153 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «14».....	55
3.154 VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	56
VALORE DI MERCATO (OMV).....	56
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	56
LOTTO 15.....	56
3.155 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	56
3.156 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	56
3.157 SOPRALLUOGHI.....	56
3.158 STATO DI POSSESSO DEL BENE	57
3.159 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	57
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	57
3.160 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	57
3.161 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	57
SITUAZIONE EDILIZIA.....	57
SITUAZIONE URBANISTICA	57
SITUAZIONE CATASTALE.....	57
3.162 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	57
3.163 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	57
3.164 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»	58
3.165 VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	58
VALORE DI MERCATO (OMV).....	59
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	59
LOTTO 16.....	59
3.166 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	59
3.167 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	59
3.168 SOPRALLUOGHI.....	59
3.169 STATO DI POSSESSO DEL BENE	59
3.170 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	59
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	59
3.171 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	60
3.172 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	60
SITUAZIONE EDILIZIA.....	60
SITUAZIONE URBANISTICA	60
SITUAZIONE CATASTALE.....	60
3.173 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	60
3.174 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	60
3.175 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»	60
3.176 VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	61
VALORE DI MERCATO (OMV).....	61

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) 61

4. ALLEGATI **63**

1. PREMESSE

1.1 NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE

In data 18 settembre 2024, i sottoscritti:

Architetto Gianluigi Valente, con studio in Erchie (BR), Via Santa Lucia n. 37, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brindisi al n. 590;

Ingegnere Raffaella Grassi, con studio in San Vito dei Normanni (BR) Via Riccardo Zandonai n.50, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n.1628;

Architetto Carlo Deleo, con studio in Ostuni (BR), Via Vittorio Emanuele II, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n. 2544,

a seguito di nomina del Giudice Esecutore dott. Ivan Antonio Natali, venivano incaricati di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Cellino San Marco (BR), Comune di San Donaci (BR) e Comune di San Pietro Vernotico (BR). Esperiti gli opportuni accertamenti, sono in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER I CC.TT.UU.

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Gli esperti, prima di ogni attività, controllano la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Gli esperti, terminata la relazione, ne inviano copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le già menzionate note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Sito in Cellino San Marco (BR), Contrada "Chiurla" n. snc, censito al foglio 3, particelle:

- 64, rendita € 4,32;
- 65, rendita € 13,19;
- 66, rendita € 74,77;
- 95, rendita € 2,55;
- 96, rendita € 16,09;
- 97, rendita € 24,04;
- 132, rendita € 14,13;
- 237/AA, rendita € 10,99;
- 237/AB, rendita € 9,36;
- 238, rendita € 34,99;
- 239, rendita € 17,44.

Quote di proprietà per le particelle sopra richiamate: *omissis* per 1/1 piena proprietà

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 44.610,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 32.119,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 25/10/2024.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla *omissis* in qualità di Conduttore. Proprietà concessa in affitto con scadenza 11/11/2038 alla *omissis* di cui il legale rappresentante è *omissis* (allegato A.1).

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Brindisi in data 21 luglio 2014, repertorio 10151, raccolta 911, registrato a Ufficio Provinciale di Brindisi in data 26 febbraio 2024, vol. 3368 a favore di Banca Apulia Spa, contro *omissis* e *omissis*, derivante da Decreto ingiuntivo. Riferito a Intero lotto (allegato B.1)

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Certificato di destinazione urbanistica n. 76/2024 del 24 ottobre 2024 (domanda in data 7 ottobre 2024, prot. 13285) (allegato C.1)

SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di zone produttive per attività primaria così come da CDU in allegati.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa Fg. 3 (allegato D.1)

Visure catastali:

- Visura per soggetto - *omissis* (allegato D.2)

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Nessuna

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «1»

Lotto: Lotto 1
Comune: CELLINO SAN MARCO (BR)
Indirizzo: Contrada "Chiurla" n. snc
Dati catastali: Fg. 3, p.lle: 64, 65, 66, 95, 96, 97, 132, 237, 238, 239

CALCOLO SUPERFICIE		Superficie catastale
Foglio 3, p.lla 64 (Seminativo)		880,00
Foglio 3, p.lla 65 (Seminativo)		2.688,00
Foglio 3, p.lla 66 (Seminativo)		15.240,00
Foglio 3, p.lla 95 (Seminativo)		520,00
Foglio 3, p.lla 96 (Seminativo)		3.279,00
Foglio 3, p.lla 97 (Seminativo)		4.900,00
Foglio 3, p.lla 132 (Seminativo)		2.880,00
Foglio 3, p.lla 237/AA (Vigneto)		1.120,00
Foglio 3, p.lla 237/AB (Uliveto)		2.416,00
Foglio 3, p.lla 238 (Seminativo)		7.132,00
Foglio 3, p.lla 239 (Seminativo)		3.555,00
Superficie totale, m²		44.610,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Superficie catastale m²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo	41.074,00	6.610,00	27.149,91
Vigneto	1.120,00	12.780,00	1.431,36
Uliveto	2.416,00	10.180,00	2.459,49
Valore totale, €			31.040,76

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Osservatorio valori agricoli 2025	€ 0,72
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 0,72

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 0,72
---------------------------------------	---------------

Valore catastale: € 24.960,41
Valore VAM: € 31.040,76
Valore medio di mercato: € 32.119,20 = € 0,72 x m² 44.610,00
Valore stimato: € 32.119,20 = € 0,72 x m² 44.610,00
Valore stimato arrotondato: € 32.119,00

VALORE STIMATO € 32.119,00
(euro trentaduemilacentodiciannove/00)

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. In particolare, per ciò che riguarda i terreni, si è considerato dapprima il VAM di zona così come da tabelle dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2015, quindi si è proceduto al rilevamento dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di zona ed alla elaborazione del valore puntuale in relazione alle caratteristiche dei terreni quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza. Ogni valore unitario (coefficiente) è stato ottenuto pesando opportunamente le caratteristiche di ogni singola particella del relativo lotto di vendita.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 32.119,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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

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

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 27.300,00**

(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).

LOTTO 2

3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Sito in Cellino San Marco (BR), Contrada "Chiurla" n. snc, censito al foglio 3, particelle:

- 77, rendita € 34,30;

- 78, rendita € 1,42;

- 83, rendita € 41,56;

- 104, rendita € 69,42;

- 133, rendita € 19,63;

- 263, rendita € 27,52.

3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 39.509,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 34.768,00

3.14 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 25/10/2024.

3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *omissis* in qualità di Conduttore. Proprietà concessa in affitto con scadenza 11/11/2038 alla *omissis* di cui il legale rappresentante è la *omissis* (allegato A.1).

3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Brindisi in data 21 luglio 2014, repertorio 10151, raccolta 911, registrato a Ufficio Provinciale di Brindisi in data 26 febbraio 2024, vol. 3368 a favore di Banca Apulia Spa, contro *omissis* e *omissis*, derivante da Decreto ingiuntivo. Riferito a Intero lotto (allegato B.1)

3.17 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.18 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Certificato di destinazione urbanistica n. 76/2024 del 24 ottobre 2024 (domanda in data 7 ottobre 2024, prot. 13285) (allegato C.1)

SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di zone produttive per attività primaria così come da CDU in allegati.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa Fg. 3 (allegato D.1)

Visure catastali:

- Visura per soggetto - *omissis* (allegato D.2)

- Visura per soggetto - *omissis* (allegato D.2)

3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Nessuna

3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «2»

Lotto: Lotto 2
Comune: CELLINO SAN MARCO (BR)
Indirizzo: Contrada "Chiurla" n. snc
Dati catastali: Fg. 3, part.IIe: 77, 78, 83, 104, 133, 263

CALCOLO SUPERFICIE		Superficie catastale
Foglio 3, p.IIa 77 (Seminativo)		6.990,00
Foglio 3, p.IIa 78 (Seminativo)		290,00
Foglio 3, p.IIa 83 (Seminativo)		8.470,00
Foglio 3, p.IIa 104 (Seminativo)		14.150,00
Foglio 3, p.IIa 133 (Seminativo)		4.000,00
Foglio 3, p.IIa 263 (Seminativo)		5.609,00
Superficie totale, m²		39.509,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Superficie catastale m²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo	39.509,00	6.610,00	26.115,45
Valore totale, €			26.115,45

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Osservatorio valori agricoli 2025	€ 0,88
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 0,88

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 0,88
---------------------------------------	---------------

Valore catastale: € 21.808,13
Valore VAM: € 26.115,45
Valore medio di mercato: € 34.767,92 = € 0,88 x m² 39.509,00
Valore stimato: € 34.767,92 = € 0,88 x m² 39.509,00
Valore stimato arrotondato: € 34.768,00

VALORE STIMATO € 34.768,00 <i>(euro trentaquattromilasettecentosessantotto/00)</i>
--

3.22 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. In particolare, per ciò che riguarda i terreni, si è considerato dapprima il VAM di zona così come da tabelle dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2015, quindi si è proceduto al rilevamento dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di zona ed alla elaborazione del valore puntuale in relazione alle caratteristiche dei terreni quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza. Ogni valore unitario (coefficiente) è stato ottenuto pesando opportunamente le caratteristiche di ogni singola particella del relativo lotto di vendita.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 34.768,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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

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

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 29.550,00**

(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).

LOTTO 3

3.23 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Sito in Cellino San Marco (BR), Contrada "Nai" n. snc, censito al foglio 5, particelle:

- 113/AA, rendita € 1,20 e 113/AB, rendita € 8,28

- 114/AA, rendita € 0,73 e 114/AB

- 35/AA, rendita € 26,79 e 35/AB, rendita € 6,62.

Quote di proprietà per le particelle sopra richiamate: *omissis* (1/1 piena proprietà).

3.24 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 14.040,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 14.040,00

3.25 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 25/10/2024.

3.26 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *omissis* in qualità di Conduttore. Proprietà concessa in affitto con scadenza 11/11/2038 alla *omissis* di cui il legale rappresentante è la *omissis*. (allegato A.1)

3.27 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Brindisi in data 21 luglio 2014, repertorio 10151, raccolta 911, registrato a Ufficio Provinciale di Brindisi in data 26 febbraio 2024, vol. 3368 a favore di Banca Apulia Spa, contro *omissis* e *omissis*, derivante da Decreto ingiuntivo. Riferito a intero lotto (allegato B.1)

3.28 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.29 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Certificato di destinazione urbanistica n. 76/2024 del 24 ottobre 2024 (domanda in data 7 ottobre 2024, prot. 13285) (allegato C.1)

SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di zone produttive per attività primaria così come da CDU in allegato.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa fg. 5 (allegato D.3)

Visure catastali:

- Visura per soggetto - *omissis* (allegato D.2)

3.30 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.31 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Nessuna

3.32 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «3»

Lotto: Lotto 3
Comune: CELLINO SAN MARCO (BR)
Indirizzo: Contrada "Nai" n. snc
Dati catastali: Fg. 5, num. 113/AA, num. 113/AB, num. 114/AA, num. 114/AB, num. 35/AA, num. 35/AB

CALCOLO SUPERFICIE		Superficie catastale
Foglio 5, p.lla 113/AA (Uliveto)		386,00
Foglio 5, p.lla 113/AB (Seminativo)		2.004,00
Foglio 5, p.lla 114/AA (Uliveto)		234,00
Foglio 5, p.lla 114/AB (Incolto sterile)		1.166,00
Foglio 5, p.lla 35/AA (Uliveto)		8.647,00
Foglio 5, p.lla 35/AB (Seminativo)		1.603,00
Superficie totale, m²		14.040,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Superficie catastale m ²	Valore €/Ha	Valore totale
Uliveto	9.267,00	10.180,00	9.433,81
Seminativo	3.607,00	6.610,00	2.384,23
Incolto sterile	1.166,00	1.490,00	173,73
Valore totale, €			11.991,77

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Osservatorio valori agricoli 2025	€ 1,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1,00
---------------------------------------	--------

Valore catastale: € 4.907,26
Valore VAM: € 11.991,77
Valore medio di mercato: € 14.040,00 = € 1,00 x m² 14.040,00
Valore stimato: € 14.040,00 = € 1,00 x m² 14.040,00
Valore stimato arrotondato: € 14.040,00

VALORE STIMATO € 14.040,00
(euro quattordicimilaquaranta/00)

3.33 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. In particolare, per ciò che riguarda i terreni, si è considerato dapprima il VAM di zona così come da tabelle dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2015, quindi si è proceduto al rilevamento dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di zona ed alla elaborazione del valore puntuale in relazione alle caratteristiche dei terreni quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza. Ogni valore unitario (coefficiente) è stato ottenuto pesando opportunamente le caratteristiche di ogni singola particella del relativo lotto di vendita.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 14.040,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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

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

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 11.900,00**

(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).

LOTTO 4

3.34 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Sito in Cellino San Marco (BR), Contrada "Chiuruzzi piccolo" n. snc, censito al foglio 25, particelle:

- 18, rendita € 3,13;

- 20, rendita € 32,45;

- 21/AA, rendita € 1,20;

- 21/AB, rendita € 20,73;

- 591, rendita € 17,18.

Quote di proprietà per le particelle sopra richiamate: *omissis* (1/1 piena proprietà).

3.35 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 17.164,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 20.597,00

3.36 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 25 ottobre 2024.

3.37 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *omissis* in qualità di Conduttore. Proprietà concessa in affitto con scadenza 11/11/2038 alla *omissis* di cui il legale rappresentante è la *omissis*. (allegato A.1)

3.38 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Brindisi in data 21 luglio 2014, repertorio 10151, raccolta 911, registrato a Ufficio Provinciale di Brindisi in data 26 febbraio 2024, vol. 3368 a favore di Banca Apulia Spa, contro *omissis* e *omissis*, derivante da Decreto ingiuntivo. Riferito a Intero lotto (allegato B.1)

3.39 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.40 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Certificato di destinazione urbanistica n. 76/2024 del 24 ottobre 2024 (domanda in data 7 ottobre 2024, prot. 13285) (allegato C.1)

SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di zone produttive per attività primaria così come da CDU in allegato.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa fg. 25 (allegato D.4)

Visure catastali:

- Visura per soggetto - *omissis* (allegato D.2)

3.41 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.42 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Nessuna

3.43 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «4»

Lotto: Lotto 4
Comune: CELLINO SAN MARCO (BR)
Indirizzo: Contrada "Chiuruzzi piccolo" n. snc
Dati catastali: Fg. 25, num. 18, num. 20, num. 21/AA, num. 21/AB, num. 591

CALCOLO SUPERFICIE		Superficie catastale
Foglio 25, p.lla 18 (Uliveto)		638,00
Foglio 25, p.lla 20 (Seminativo)		7.854,00
Foglio 25, p.lla 21/AA (Seminativo)		290,00
Foglio 25, p.lla 21/AB (Uliveto)		4.225,00
Foglio 25, p.lla 591 (Seminativo)		4.157,00
Superficie totale, m²		17.164,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Superficie catastale m ²	Valore €/Ha	Valore totale
Uliveto	4.863,00	10.180,00	4.950,53
Seminativo	12.301,00	6.610,00	8.130,96
Valore totale, €			13.081,49

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Osservatorio valori agricoli 2025	€ 1,20
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1,20

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1,20
---------------------------------------	---------------

Valore catastale: € 8.402,64
Valore VAM: € 13.081,49
Valore medio di mercato: € 20.596,80 = € 1,20 x m² 17.164,00
Valore stimato: € 20.596,80 = € 1,20 x m² 17.164,00
Valore stimato arrotondato: € 20.597,00

VALORE STIMATO € 20.597,00
(euro ventimilacinquecentonovantasette/00)

3.44 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. In particolare, per ciò che riguarda i terreni, si è considerato dapprima il VAM di zona così come da tabelle dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2015, quindi si è proceduto al rilevamento dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di zona ed alla elaborazione del valore puntuale in relazione alle caratteristiche dei terreni quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza. Ogni valore unitario

(coefficiente) è stato ottenuto pesando opportunamente le caratteristiche di ogni singola particella del relativo lotto di vendita.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 20.597,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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

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

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 17.500,00**

(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).

LOTTO 5

3.45 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Villino sito Cellino San Marco (BR), Via Enrico Berlinguer n. 98, piano -S1-T-1-2, censito al foglio 27, part.IIIa 168:

- sub. 1, cat. C/6, rendita € 99,16, garage S1, cui è graffato il sub.4 (area carrabile-scivolo);
- sub. 2, corpo scala;
- sub 3, area attrezzata a verde;
- sub. 6, cat. A/2, rendita € 737,50, abitazione P.T. e taverna S1 cui è graffato al sub. 5 (area attrezzata a verde);
- sub. 7, cat. A/2, rendita € 607,35, abitazione P.1;
- sub. 8, cat. A/2, rendita € 607,35, abitazione P.2;

Quote di proprietà: *omissis* (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini:

Civile abitazione, attualmente occupata dal nucleo familiare della *omissis*.

Descrizione distributiva e superfici:

Il fabbricato oggetto si stima sviluppa 3 piani fuori terra ed uno interrato e si compone da: piano terra (superficie utile lorda ~ 140 m²); piano interrato (superficie ~ 53 m²) con tavernetta ad uso complementare; piano primo e secondo (superficie lorda 120 mq l'uno) al grezzo (solamente la facciata su via Berlinguer è finita, ovvero è provvista di finestre e ringhiera sui balconi). Inoltre, l'immobile è provvisto delle seguenti pertinenze esterne: box-garage autonomo (~ 61 m²) ubicato al piano interrato; veranda prospiciente (~ 8 m²) ed infine di aree scoperte antistanti e retrostanti (~ 150 m² totali), di pertinenza esclusiva.

Il piano terra si compone da: vano ingresso, soggiorno, tinello-pranzo, cucina, tre camere da letto, servizi igienici. L'altezza utile interna è pari a 260 cm.

Stato di conservazione, manutenzione e conservazione:

L'immobile presenta condizioni generali di buona manutenzione, con impianti funzionanti e finiture integre. Gli elementi strutturali e distributivi non evidenziano criticità degne di nota, confermando un adeguato standard abitativo.

Impianti tecnologici:

Allaccio alla rete idrica comunale e sistema fognario collegato alla pubblica fogna; Impianto conforme agli standard, alimentato dalla rete cittadina; Riscaldamento autonomo a metano con generatore a caldaia e distribuzione a radiatori in ghisa; funzionalità verificata.

Caratteristiche costruttive e finiture:

Pavimentazioni: Dominante in piastrelle ceramiche policrome, estese a tutte le aree principali.

Rivestimenti: Rivestimenti ceramici negli ambienti serviti (cucina, bagni).

Intonaci e pareti: Superfici intonacate a base di malta tradizionale, finitura a latte di calce.

Infissi:

Esterni: Serramenti lignei/PVC con vetri camera e persiane in legno.

Interni: Porte a tamburato con telaio e pannellatura lignea.

3.46 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 148,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 289,60 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 257.260,00

3.47 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 24 ottobre 2024.

3.48 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal nucleo familiare della *omissis*.

3.49 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Brindisi in data 21 luglio 2014, repertorio 10151, raccolta 911, registrato a Ufficio Provinciale di Brindisi in data 26 febbraio 2024, vol. 3368 a favore di Banca Apulia Spa, contro *omissis* e *omissis*, derivante da Decreto ingiuntivo. Riferito a intero lotto (allegato B.1)

3.50 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Comparabili annunci locali abitazione (allegato F.1)

3.51 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Certificato di destinazione urbanistica n. 77/2024 del 24 ottobre 2024 (domanda in data 10 ottobre 2024, prot. 13298) (allegato C.2)

- Autorizzazione Edilizia n. 8345 del 23 novembre 1988 (domanda in data 23 novembre 1988, prot. 8345), intestatario *omissis* e *omissis*, progettista *omissis* (allegato C.3)

SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di zona residenziale di completamento e ristrutturazione urbanistica "B2" come da CDU in allegato.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa p.lla 168 (allegato D.5)

Visure catastali:

- Visura per soggetto - *omissis* (allegato D.2)

- Visura per soggetto - *omissis* (allegato D.2)

Planimetrie:

- 16.24 - E06_ELABORATO LOTTO 5_piano interrato (allegato F.2)

- 16.24 - E07_ELABORATO LOTTO 5_piano terra (allegato F.3)

- 16.24 - E08_ELABORATO LOTTO 5_piano primo (allegato F.4)

- 16.24 - E09_ELABORATO LOTTO 5_piano secondo (allegato F.5)

- 16.24 - E10_ELABORATO LOTTO 5_lastrico solare (allegato F.6)

- 16.24 - E05_ELABORATO LOTTO 5_INQ.GEN. (allegato F.7)

- Visura storica abitazione Via Berlinguer (allegato F.8)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

3.52 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.53 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Nessuna

3.54 SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILI – LOTTO «5»

Lotto: Lotto 5
Comune: CELLINO SAN MARCO (BR)
Indirizzo: Via Enrico Berlinguer n. 98
Dati catastali: Fg. 27, num. 168, sub. 4, num. 168, sub. 5, num. 168, sub. 7, num. 168, sub. 8

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda – SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	148,00	100%	148,00
Balconi coperti	58,00	30%	17,40
Terrazze scoperte	100,00	25%	25,00
Piani al grezzo	240,00	60%	144,00
Giardini esclusivi di ville e villini	150,00	10%	15,00
Verande	11,00	60%	6,60
Taverne seminterrate	61,00	60%	36,60
Box auto collegati ai vani principali	71,50	60%	42,90
Locali tecnici	14,00	15%	2,10
Superficie commerciale totale, m²			437,60

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare	1,04
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile	1,05
ARREDAMENTO - Buono	1,08
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOSONICO - Videocitofono	1,01
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo globale	1,03
IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
Coefficiente globale	1,25

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore medio annunci immobiliari locali	€ 650,00
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	€ 500,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 600,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 583,33

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 580,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 258.471,36
Valore OMI: € 326.056,75
Valore medio di mercato: € 317.260,00 = (€ 580,00 x 1,25 x m² 437,60)
Valore locativo medio: € 294.000,00

Valore stimato: € 312.438,92 = ((€ 326.056,75 + € 317.260,00 + € 294.000,00) : 3)
Valore stimato arrotondato: € 281.000,00 (-10% forfait per difformità)

VALORE STIMATO € 281.000,00
(euro duecentoottantunomila/00)

3.55 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. In particolare, per ciò che riguarda i terreni, si è considerato dapprima il VAM di zona così come da tabelle dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2015, quindi si è proceduto al rilevamento dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di zona ed alla elaborazione del valore puntuale in relazione alle caratteristiche dei terreni quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza. Ogni valore unitario (coefficiente) è stato ottenuto pesando opportunamente le caratteristiche di ogni singola particella del relativo lotto di vendita. Per ciò che concerne i fabbricati, ove ritenuto opportuno, si è proceduto con il metodo della capitalizzazione dei redditi, tramite il quale, si determina il valore (capitale) dividendo il reddito netto che il capitale produce per il relativo saggio di capitalizzazione e con il metodo dei costi (Cost Approach) che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Inoltre, per il caso di specie, relativamente quindi al lotto in analisi, poiché a causa della considerevole quantità di abusi in violazione della normativa urbanistico-edilizia esso non è sanabile se non a mezzo di importanti opere di demolizione e ripristino, ai fini della valutazione, si procederà ricorrendo all'applicazione del metodo di stima analitico dove, il valore sarà ottenuto mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile oggetto di causa, è considerata la quotazione dell'Agenzia del territorio quotazioni O.M.I. del II semestre 2024 (ultima pubblicazione), la quale, per zona e tipologia in esame considera un valore di locazione medio di 2,4 €/mq per mese:

$$2,4 \text{ €/mq} \times 437,60 \text{ mq} = 1.050,24 \text{ € (valore locativo mensile)}$$

In considerazione di ciò, si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata che, nel caso specifico, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 1.050,24 pari ad un canone lordo annuo di € 12.602,88.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 8.822,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene:

$$Vcl = \text{€ } 8.822,00 : 0,03 = \text{€ } 294.066,67 \text{ arrotondato ad € } 294.000,00.$$

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: tale importo dovrà essere definito con l'UTC del Comune di Cellino San Marco in sede di istanza di regolarizzazione.

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 281.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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

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

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 238.850,00** (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).

LOTTO 6

3.56 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Opificio sito in Cellino San Marco (BR), Via Niccolo' Tommaseo n. 13, piano -1-T-1, censito al foglio 27, particella 137 sub. 1, cat. D/1, rendita € 2.086,49.

Quote di proprietà: *omissis* (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile:

L'immobile, situato nel centro urbano consolidato, è classificato come opificio e si sviluppa prevalentemente al piano terra. La superficie complessiva è suddivisa in due aree funzionali: uno spazio dedicato a deposito/logistica di circa 160 m² e una sezione autonoma adibita a uffici, sviluppata su 180 m². A ridosso dell'edificio principale è presente, inoltre un ampliamento non conforme, costituito da una struttura metallica di copertura di circa 260 m², attualmente utilizzata come area di deposito/stoccaggio.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione, in particolare, la zona antistante e prospiciente su via Tommaseo è stata oggetto di recente riqualificazione.

Impianti tecnologici:

Gli impianti idrico-fognante, elettrico, e di riscaldamento/raffrescamento risultano tutti in buono stato e regolarmente funzionanti.

Finiture:

Le finiture sono di tipo misto, la pavimentazione è prevalentemente in ceramica con eccezione per i locali adibiti a magazzino/deposito per i quali si è scelta una pavimentazione di tipo industriale. Gli intonaci sono di tipo comune mentre gli infissi esterni sono di tipo metallico ed in legno quelli interni.

3.57 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 362,48 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 92,63 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 468.900,00

3.58 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 15 ottobre 2024.

3.59 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'intero lotto risulta occupato da *omissis* in qualità di Conducente. Proprietà concessa in affitto il 07/07/2011 alla *omissis* di cui il legale rappresentante è *omissis*. Per i dettagli si rimanda al contratto di affitto in allegato (allegato A.3).

3.60 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Brindisi in data 21 luglio 2014, repertorio 10151, raccolta 911, registrato a Ufficio Provinciale di Brindisi in data 26 febbraio 2024, vol. 3368 a favore di Banca Apulia Spa, contro *omissis* e *omissis*, derivante da Decreto ingiuntivo. Riferito a Intero lotto (allegato B.1)

3.61 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- 16.24 - E06_ELAVORATI LOTTO 6 INQ.GEN (allegato D.6)
- 16.24 - E07_ELAVORATI LOTTO 6 Piano Terra (allegato D.7)
- 16.24 - E08_ELAVORATI LOTTO 6 Piano Ammezzato (allegato D.8)
- 16.24 - E09_ELAVORATI LOTTO 6 Piano Interrato (allegato D.9)
- Visura storica Opificio Via Tommaseo (allegato D.10)

3.62 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Trattasi di edificio realizzato presumibilmente prima del 1967. Certificato di destinazione urbanistica n. 77/2024 del 24 ottobre 2024 (domanda in data 10 ottobre 2024, prot.13298) (allegato C.2)

SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di edificio realizzato presumibilmente prima del 1967.

Trattasi di zona residenziale di completamento e ristrutturazione urbanistica "B2" come da CDU in allegato.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato D.10)

Visure catastali:

- Visura *omissis* (allegato D.11)

Planimetrie:

- Planimetria catastale opificio (allegato D.12)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

3.63 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Nessuna

3.64 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA': Nessuna

3.65 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «6»

Lotto: Lotto 6
Comune: CELLINO SAN MARCO (BR)
Indirizzo: Via Niccolo' Tommaseo n. 13
Dati catastali: Fg. 27, p.lla 137, sub. 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda – SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	362,48	100%	362,48
Magazzino coperto	232,66	35%	81,43
Archivio interrato	32,00	35%	11,20
Superficie commerciale totale, m²			455,11

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore medio comparabili di zona	€ 670,00
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	€ 500,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 700,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 623,33

CALCOLO COST APPROACH			
COSTO DI COSTRUZIONE (CC)			
Descrizione	Sup. mq.	Costo al mq.	Parziale
Unità principale	362,48	1.080,00	391.478,40
Magazzino coperto	232,66	950,00	221.027,00
Deposito/Archivio interrato	32,00	750,00	24.000,00
(CC) Totale			636.505,40
SPESE TECNICHE (ST)			
Descrizione			Importo
Spese tecniche al 12% dell'importo lavori			60.000,00
(ST) Totale			60.000,00
ONERI COMUNALI (OC)			
Descrizione			Importo
Oneri urbanizzazione primaria			120.000,00
Oneri urbanizzazione secondaria			45.000,00
Contributo di costruzione			30.000,00
Costi di concessione			2.000,00
(OC) Totale			197.000,00
SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC + ST + OC			893.505,40
VALORE DELL'AREA (VA) = 20% DI CT			178.701,08
VALORE AL NUOVO (VN) = SCC + VA			1.072.206,48

DEPREZZAMENTO LINEARE (DP)				
Descrizione	Incidenza	Vita utile (n)	Vetustà (t)	Parziale
Deprezzamento lineare	4,00	20,00	85,00	108.205,92
(DP) Totale				108.205,92

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 620,00
---------------------------------------	----------

Valore catastale:	€ 131.448,87
Valore OMI:	€ 376.284,00
Valore di costo deprezzato:	€ 964.000,56 = € 1.072.206,48 - € 108.205,92
Valore medio di mercato:	€ 292.265,52 = (€ 620,00 x m ² 373,68 + € 744 x m ² 81,43) coeff. merito +20% h > 4,5m
Valore locativo medio:	€ 452.000,00
Valore stimato:	€ 521.137,00 = ((€ 376.284,00 + € 964.000,56 + € 292.265,52 + € 452.000,00) : 4)
Valore stimato arrotondato:	€ 468.900,00 (-10% forfait per difformità)

VALORE STIMATO € 468.900,00 (euro quattrocentosessantottomilanovecento/00)
--

3.66 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. In particolare, per ciò che riguarda i terreni, si è considerato dapprima il VAM di zona così come da tabelle dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2015, quindi si è proceduto al rilevamento dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di zona ed alla elaborazione del valore puntuale in relazione alle caratteristiche dei terreni quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza. Ogni valore unitario (coefficiente) è stato ottenuto pesando opportunamente le caratteristiche di ogni singola particella del relativo lotto di vendita. Per ciò che concerne i fabbricati, ove ritenuto opportuno, si è proceduto con il metodo della capitalizzazione dei redditi, tramite il quale, si determina il valore (capitale) dividendo il reddito netto che il capitale produce per il relativo saggio di capitalizzazione e con il metodo dei costi (Cost Approach) che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Inoltre, per il caso di specie, relativamente quindi al lotto in analisi, poiché a causa della considerevole quantità di abusi in violazione della normativa urbanistico-edilizia esso non è sanabile se non a mezzo di importanti opere di demolizione e ripristino, ai fini della valutazione, si procederà ricorrendo all'applicazione del metodo di stima analitico dove, il valore sarà ottenuto mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile oggetto di causa, è considerata la quotazione dell'Agenzia del territorio quotazioni O.M.I. del II semestre 2024 (ultima pubblicazione), la quale, per zona e tipologia in esame considera un valore di locazione medio di 3,55€/mq per mese:

$$3,55 \text{ €/mq} \times 455,11 \text{ mq} = 1.615,64 \text{ € (valore locativo mensile)}$$

In considerazione di ciò, si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata che, nel caso specifico, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 1.615,64 pari ad un canone lordo annuo di € 19.387,68.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 13.571,38.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua

disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene:

$Vcl = € 13.571,38 : 0,03 = € 452.379,20$ arrotondato ad € 452.000,00.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: tale importo dovrà essere definito con l'UTC del Comune di Cellino San Marco in sede di istanza di regolarizzazione.

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 468.900,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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

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

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 398.500,00** (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).

LOTTO 7

3.67 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Sito in San Donaci (BR), Contrada "Monticello" n. snc, censito al foglio 1, particelle:

- 590, rendita € 20,48;

- 3, rendita € 2,73.

Quote di proprietà: *omissis* (1/1 piena proprietà).

3.68 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 6.912,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.221,00

3.69 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 25/10/2024.

3.70 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *omissis* in qualità di Conduttore. Proprietà concessa in affitto con scadenza 11/11/2038 alla *omissis* di cui il legale rappresentante è *omissis* (allegato A.1).

3.71 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Brindisi in data 21 luglio 2014, repertorio 10151, raccolta 911, registrato a Ufficio Provinciale di Brindisi in data 26 febbraio 2024, vol. 3368 a favore di Banca Apulia Spa, contro *omissis* e *omissis*, derivante da Decreto ingiuntivo. Riferito a Intero lotto (allegato B.1)

3.72 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.73 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Certificato di destinazione urbanistica n. 11171 del 30 ottobre 2024 (domanda in data 7 ottobre 2024, prot. 10784) (allegato C.4)

SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di zona agricola-produttiva normale come da CDU in allegato.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa fg. 1 (allegato D.13)

Visure catastali:

- Visura per soggetto - *omissis* (allegato D.2)

3.74 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.75 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Nessuna

3.76 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «7»

Lotto: Lotto 7
Comune: SAN DONACI (BR)
Indirizzo: Contrada "Monticello" n. snc
Dati catastali: Fg. 1, p.lla 590, p.lla 3

CALCOLO SUPERFICIE		Superficie catastale
Foglio 1, p.lla 590 (Seminativo)		6.100,00
Foglio 1, p.lla 3 (Seminativo)		812,00
Superficie totale, m²		6.912,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Superficie catastale m²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo	6.912,00	6.610,00	4.568,83
Valore totale, €			4.568,83

VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore
Osservatorio valori agricoli 2025		€ 0,90
Valore medio di mercato unitario al m²		€ 0,90

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 0,90
---------------------------------------	---------------

Valore catastale: € 2.611,13
Valore VAM: € 4.568,83
Valore medio di mercato: € 6.220,80 = € 0,90 x m² 6.912,00

Valore stimato: € 6.220,80 = € 0,90 x m² 6.912,00
Valore stimato arrotondato: € 6.221,00

VALORE STIMATO € 6.221,00
(euro seimiladuecentoventuno/00)

3.77 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. In particolare, per ciò che riguarda i terreni, si è considerato dapprima il VAM di zona così come da tabelle dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2015, quindi si è proceduto al rilevamento dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di zona ed alla elaborazione del valore puntuale in relazione alle caratteristiche dei terreni quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza. Ogni valore unitario (coefficiente) è stato ottenuto pesando opportunamente le caratteristiche di ogni singola particella del relativo lotto di vendita.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 6.221,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 5.300,00**
(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).

LOTTO 8

3.78 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Sito in San Donaci (BR), Contrada "Monticello" n. snc, censito al foglio 1, particelle:
- 51/AA, rendita € 2,00 e 51/AB, rendita € 105,52;
- 252/AA, rendita € 0,30, 252/AB, rendita € 111,96 e 252/AC, rendita € 0,04.

Quote di proprietà per le particelle sopra richiamate: *omissis* per 1/1 piena proprietà

3.79 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 13.167,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.534,00

3.80 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 25 ottobre 2024 (allegato A.1).

3.81 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *omissis* in qualità di Conduttore. Proprietà concessa in affitto con scadenza 11/11/2038 alla *omissis* di cui il legale rappresentante è *omissis*. (allegato A.1)

3.82 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Brindisi in data 21 luglio 2014, repertorio 10151, raccolta 911, registrato a Ufficio Provinciale di Brindisi in data 26 febbraio 2024, vol. 3368 a favore di Banca Apulia Spa, contro *omissis* e *omissis*, derivante da Decreto ingiuntivo. Riferito a Intero lotto (allegato B.1)

3.83 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE: Nessuna

3.84 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Certificato di destinazione urbanistica n. 11171 del 30 ottobre 2024 (domanda in data 7 ottobre 2024, prot. 10784) (allegato C.4)

SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di zona agricola-produttiva normale come da CDU in allegato.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa fg. 1 (allegato D.13)

Visure catastali:

- Visura per soggetto - *omissis* (allegato D.2)

3.85 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.86 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Nessuna

3.87 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «8»

Lotto: Lotto 8
Comune: SAN DONACI (BR)
Indirizzo: Contrada "Monticello" n. snc
Dati catastali: Fg. 1, p.lla 51/AA, p.lla 51/AB, p.lla 252/AA, p.lla 252/AB, p.lla 252/AC

CALCOLO SUPERFICIE		Superficie catastale
Foglio 1, p.lla 51/AA (Seminativo)		485,00
Foglio 1, p.lla 51/AB (Vigneto)		6.099,00
Foglio 1, p.lla 252/AA (Uliveto)		72,00
Foglio 1, p.lla 252/AB (Vigneto)		6.471,00
Foglio 1, p.lla 252/AC (Pascolo)		40,00
Superficie totale, m²		13.167,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Superficie catastale m²	Valore €/Ha	Valore totale
Uliveto	72,00	10.180,00	73,30
Vigneto	12.570,00	12.780,00	16.064,46
Pascolo	40,00	1.490,00	5,96
Seminativo	485,00	6.610,00	320,59
Valore totale, €			16.464,31

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Osservatorio valori agricoli 2025	€ 0,80
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 0,80

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 0,80
---------------------------------------	---------------

Valore catastale:	€ 24.729,75
Valore VAM:	€ 16.464,31
Valore medio di mercato:	€ 10.533,60 = € 0,80 x m ² 13.167,00
Valore stimato:	€ 10.533,60 = € 0,80 x m ² 13.167,00
Valore stimato arrotondato:	€ 10.534,00

VALORE STIMATO € 10.534,00 <i>(euro diecimilacinquecentotrentaquattro/00)</i>

3.88 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. In particolare, per ciò che riguarda i terreni, si è considerato dapprima il VAM di zona così come da tabelle dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2015, quindi si è proceduto al rilevamento dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di zona ed alla elaborazione del valore puntuale in relazione alle caratteristiche dei terreni quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza. Ogni valore unitario (coefficiente) è stato ottenuto pesando opportunamente le caratteristiche di ogni singola particella del relativo lotto di vendita.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario
 Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00
 Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 10.534,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
 Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 8.950,00**
 (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).

LOTTO 9

3.89 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Sito in San Donaci (BR), Contrada "Monticello" n. snc, censito al foglio 1, particelle:

- 60, rendita € 122,55;
- 225, rendita € 10,31,
- 239/AA, rendita € 1,24 e 239/AB, rendita € 1,09,
- 269, rendita € 52,77,
- 396/AA, rendita € 2,52 e 396/AB, rendita € 12,42;
- 550, rendita € 88,06;
- 551/AA, rendita € 6,92 e 551/AB, rendita € 1,86,
- 593, rendita € 2,91,
- 594/AA, rendita € 0,41, e 594/AB, rendita € 0,28,
- 600, rendita € 376,13,
- 615/AA, rendita € 3,21 e 615/AB, rendita € 2,94,
- 617, rendita € 13,52,
- 619, rendita € 25,80,
- 621, rendita € 310,97,
- 623, rendita € 209,66,
- 625/AA, rendita € 7,68 e 625/AB, rendita € 149,24.

Quote di proprietà: *omissis* (1/1 piena proprietà).

3.90 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 108.941,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 153.607,00

3.91 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 25/10/2024.

3.92 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *omissis* in qualità di Conduttore. Proprietà concessa in affitto con scadenza 11/11/2038 alla *omissis* di cui il legale rappresentante è la *omissis*. (allegato A.1)

3.93 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Brindisi in data 21 luglio 2014, repertorio 10151, raccolta 911, registrato a Ufficio Provinciale di Brindisi in data 26 febbraio 2024, vol. 3368 a favore di Banca Apulia Spa, contro *omissis* e *omissis*, derivante da Decreto ingiuntivo. Riferito a Intero lotto (allegato B.1)

3.94 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.95 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Certificato di destinazione urbanistica n. 11171 del 30 ottobre 2024 (domanda in data 7 ottobre 2024, prot. 10784) (allegato C.4)

SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di zona agricola-produttiva normale come da CDU in allegato.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa fg. 1 (allegato D.13)

Visure catastali:

- Visura per soggetto - *omissis* (allegato D.2)

3.96 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE Nessuna

3.97 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' Nessuna

3.98 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «9»

Lotto: Lotto 9
Comune: SAN DONACI (BR)
Indirizzo: Contrada "Monticello" n. snc
Dati catastali: Fg. 1, p.lle 60, 225, 239, 269, 396, 550, 551, 593, 594, 600, 615, 617, 619, 621,623, 625

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie catastale
Foglio 1, p.la 60 (Vigneto)	7.083,00
Foglio 1, p.la 225 (Seminativo)	4.991,00
Foglio 1, p.la 239/AA (Uliveto)	300,00
Foglio 1, p.la 239/AB (Seminativo)	265,00
Foglio 1, p.la 269 (Vigneto)	3.050,00
Foglio 1, p.la 396/AA (Seminativo)	610,00
Foglio 1, p.la 396/AB (Uliveto)	3.005,00
Foglio 1, p.la 550 (Vigneto)	5.090,00
Foglio 1, p.la 551/AA (Vigneto)	400,00
Foglio 1, p.la 551/AB (Seminativo)	900,00
Foglio 1, p.la 593 (Vigneto)	168,00
Foglio 1, p.la 594/AA (Uliveto)	100,00
Foglio 1, p.la 594/AB (Seminativo)	68,00
Foglio 1, p.la 600 (Vigneto)	21.740,00
Foglio 1, p.la 615/AA (Vigneto)	138,00
Foglio 1, p.la 615/AB (Seminativo)	1.422,00
Foglio 1, p.la 617 (Seminativo)	6.544,00
Foglio 1, p.la 619 (Seminativo)	12.490,00
Foglio 1, p.la 621 (Vigneto)	17.974,00
Foglio 1, p.la 623 (Vigneto)	12.118,00
Foglio 1, p.la 625/AA (Uliveto)	1.859,00
Foglio 1, p.la 625/AB (Vigneto)	8.626,00

Superficie totale, m²	108.941,00
---	------------

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Superficie catastale m²	Valore €/Ha	Valore totale
Vigneto	76.387,00	12.780,00	97.622,59
Seminativo	27.290,00	6.610,00	18.038,69
Uliveto	5.264,00	10.180,00	5.358,75
Valore totale, €			121.020,03

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Osservatorio valori agricoli 2025	€ 1,41
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1,41

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1,41
---------------------------------------	--------

Valore catastale:	€ 157.780,17
Valore VAM:	€ 121.020,03
Valore medio di mercato:	€ 153.606,81 = € 1,41 x m ² 108.941,00
Valore stimato:	€ 153.606,81 = € 1,41 x m ² 108.941,00
Valore stimato arrotondato:	€ 153.607,00

VALORE STIMATO € 153.607,00 <i>(euro centocinquantatremilaseicentosette/00)</i>

3.99 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. In particolare, per ciò che riguarda i terreni, si è considerato dapprima il VAM di zona così come da tabelle dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2015, quindi si è proceduto al rilevamento dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di zona ed alla elaborazione del valore puntuale in relazione alle caratteristiche dei terreni quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza. Ogni valore unitario (coefficiente) è stato ottenuto pesando opportunamente le caratteristiche di ogni singola particella del relativo lotto di vendita.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario
 Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00
 Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 153.607,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 130.600,00**
(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).

LOTTO 10

3.100 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

sito in San Donaci (BR), Contrada "Monticello" n. snc, censito al foglio 4, particelle:

- 387, rendita € 1,34,
- 388, rendita € 0,04,
- 790/AA, rendita € 22,64,
- 790/AB, rendita € 2,60,
- 792/AA, rendita € 0,03,
- 792/AB, rendita € 9,79,
- 794/AA, rendita € 0,65,
- 794/AB, rendita € 93,75,
- 797, rendita € 1,20,
- 799, rendita € 16,67.

Quote di proprietà: *omissis* (1/1 piena proprietà).

3.101 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 43.859,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 35.087,00

3.102 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 25 ottobre 2024.

3.103 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *omissis* in qualità di Conduttore. Proprietà concessa in affitto con scadenza 11/11/2038 alla *omissis* di cui il legale rappresentante è la *omissis*. (allegato A.1)

3.104 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Brindisi in data 21 luglio 2014, repertorio 10151, raccolta 911, registrato a Ufficio Provinciale di Brindisi in data 26 febbraio 2024, vol. 3368 a favore di Banca Apulia Spa, contro *omissis* e *omissis*, derivante da Decreto ingiuntivo. Riferito a Intero lotto (allegato B.1)

3.105 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.106 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Certificato di destinazione urbanistica n. 11171 del 30 ottobre 2024 (domanda in data 7 ottobre 2024, prot. 10784) (allegato C.4)

SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di zona agricola-produttiva normale come da CDU in allegato.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa fg. 4 (allegato D.14)

Visure catastali:

- Visura per soggetto - *omissis* (allegato D.2)

3.107 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.108 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Nessuna

3.109 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «10»

Lotto: Lotto 10
Comune: SAN DONACI (BR)
Indirizzo: Contrada "Monticello" n. snc
Dati catastali: Fg. 4, p.lle 387, 388, 790/AA, 790/AB, 792/AA, 792/AB, 794/AA, 794/AB, 797, 799

CALCOLO SUPERFICIE		Superficie catastale
Foglio 4, p.la 387 (Seminativo)		399,00
Foglio 4, p.la 388 (Pascolo cespugliato)		51,00
Foglio 4, p.la 790/AA (Uliveto)		6.744,00
Foglio 4, p.la 790/AB (Vigneto)		296,00
Foglio 4, p.la 792/AA (Seminativo)		8,00
Foglio 4, p.la 792/AB (Uliveto)		2.917,00
Foglio 4, p.la 794/AA (Seminativo)		193,00
Foglio 4, p.la 794/AB (Uliveto)		27.927,00
Foglio 4, p.la 797 (Uliveto)		358,00
Foglio 4, p.la 799 (Seminativo)		4.966,00
Superficie totale, m²		43.859,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Superficie catastale m²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo	5.566,00	6.610,00	3.679,13
Pascolo cespugliato	51,00	1.180,00	6,02

Uliveto	37.946,00	10.180,00	38.629,03
Vigneto	296,00	12.780,00	378,29
Valore totale, €			42.692,47

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Osservatorio valori agricoli 2025	€ 0,80
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 0,80

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 0,80
---------------------------------------	---------------

Valore catastale:	€ 16.729,90
Valore VAM:	€ 42.692,47
Valore medio di mercato:	€ 35.087,20 = € 0,80 x m ² 43.859,00
Valore stimato:	€ 35.087,20 = € 0,80 x m ² 43.859,00
Valore stimato arrotondato:	€ 35.087,00

VALORE STIMATO € 35.087,00 <i>(euro trentacinquemilaottantasette/00)</i>
--

3.110 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. In particolare, per ciò che riguarda i terreni, si è considerato dapprima il VAM di zona così come da tabelle dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2015, quindi si è proceduto al rilevamento dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di zona ed alla elaborazione del valore puntuale in relazione alle caratteristiche dei terreni quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza. Ogni valore unitario (coefficiente) è stato ottenuto pesando opportunamente le caratteristiche di ogni singola particella del relativo lotto di vendita.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario
 Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00
 Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 35.087,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
 Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 29.800,00**
 (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).

LOTTO 11

3.111 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobilabile 1 - Terreni

siti in Comune di San Donaci (BR), Contrada "Verardi Grande" n. snc, censito al foglio 5, particelle:

- 3, rendita € 35,79,
- 64, rendita € 88,15,
- 65, rendita € 148,65,
- 66/AA, rendita € 0,15,
- 66/AB, rendita € 28,96,
- 67/AA, rendita € 26,89,
- 67/AB, rendita € 11,32,
- 69, rendita € 27,42,
- 105, rendita € 81,27,
- 106, rendita € 99,96,
- 155, rendita € 19,24,
- 172, rendita € 9,36,
- 173, rendita € 9,36,
- 174, rendita € 52,64,
- 175/AA, rendita € 0,15,
- 175/AB, rendita € 0,04,
- 175/AC, rendita € 51,52,
- 230/AA, rendita € 6,39,
- 230/AB, rendita € 3,44,
- 231, rendita € 29,59,
- 232, rendita € 14,24,
- 250/AA, rendita € 38,88,
- 250/AB, rendita € 8,09,
- 275, rendita € 15,17.
- 68/AA, rendita € 2,52,
- 68/AB, rendita € 29,21.

Quote di proprietà: *omissis* (1/1 piena proprietà).

Immobilabile 2 - Fabbricato

Fabbricato sito in San Donaci (BR), Contrada Velardi n. snc, piano T, censito al foglio 5, particella 298 sub. 1, cat. C/2, rendita € 90,90.

Quote di proprietà: *omissis* (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di deposito/ricovero attrezzi situato in posizione centrale rispetto alla particella n. 298. L'immobile è realizzato in blocchi portanti e solaio piano di tipo latero-cementizio. Risulta allo stato rustico, privo di rifiniture ed infissi.

Stato di conservazione e manutenzione: L'immobile si trova in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Impianti tecnologici: Edificio privo di impianti tecnologici.

Finiture: Edificio privo di finiture.

3.112 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobilabile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 65.254,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 107.017,00

Immobilabile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 32,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.480,00

3.113 SOPRALLUOGHI

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 25/10/2024

3.114 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobilabile 1 - Terreni

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *omissis* in qualità di Conduttore.

Proprietà concessa in affitto con scadenza 11/11/2038 alla *omissis* di cui il legale rappresentante è la *omissis*.
(allegato A.1)

Immobilabile 2 - Fabbricato

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *omissis* in qualità di Conduttore.

Proprietà concessa in affitto con scadenza 11/11/2038 alla *omissis* di cui il legale rappresentante è la *omissis*.
(allegato A.1)

3.115 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Brindisi in data 21 luglio 2014, repertorio 10151, raccolta 911, registrato a Ufficio Provinciale di Brindisi in data 26 febbraio 2024, vol. 3368 a favore di Banca Apulia Spa, contro *omissis* e *omissis*, derivante da Decreto ingiuntivo. Riferito a Intero lotto (allegato B.1)

3.116 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.117 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobilabile 1 - Terreni

Certificato di destinazione urbanistica n. 11171 del 30 ottobre 2024 (domanda in data 7 ottobre 2024, prot. 10784) (allegato C.4)

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobilabile 1 - Terreni

Trattasi di zona agricola-produttiva normale come da CDU in allegato.

Immobilabile 2 - Fabbricato

L'immobile risulta privo di autorizzazioni da parte del Comune di San Donaci come da documento in allegato.

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1 - Terreni

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa fg. 5 (allegato D.15)

Visure catastali:

- Visura per soggetto - *omissis* (allegato D.2)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 2 - Fabbricato

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 2 - Fabbricato

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 2 - Fabbricato

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Immobile 2 - Fabbricato

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

3.118 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.119 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Nessuna

3.120 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - TERRENI- LOTTO «11»

Lotto: Lotto 11
Comune: SAN DONACI (BR)
Indirizzo: Contrada "Verardi Grande" n. snc
Dati catastali: Fg. 5, part.IIe: 3, 64, 65, 66/AA, 66/AB, 67/AA, 67/AB, 69, 105, 106, 155, 172, 173, 174, 175/AA, 175/AB, 175/AC, 230/AA, 230/AB, 231, 232, 250/AA, 250/AB, 275, 68/AA, 68/AB

CALCOLO SUPERFICIE		Superficie catastale
Foglio 5, p.IIa 3 (Vigneto)		1.540,00
Foglio 5, p.IIa 64 (Vigneto)		3.793,00
Foglio 5, p.IIa 65 (Vigneto)		6.396,00
Foglio 5, p.IIa 66/AA (Uliveto)		46,00
Foglio 5, p.IIa 66/AB (Vigneto)		1.674,00

Foglio 5, p.lla 67/AA (Vigneto)	1.157,00
Foglio 5, p.lla 67/AB (Uliveto)	3.372,00
Foglio 5, p.lla 69 (Seminativo)	6.636,00
Foglio 5, p.lla 105 (Vigneto)	3.497,00
Foglio 5, p.lla 106 (Vigneto)	4.301,00
Foglio 5, p.lla 155 (Seminativo)	4.657,00
Foglio 5, p.lla 172 (Seminativo)	2.265,00
Foglio 5, p.lla 173 (Seminativo)	2.265,00
Foglio 5, p.lla 174 (Vigneto)	2.265,00
Foglio 5, p.lla 175/AA (Seminativo)	36,00
Foglio 5, p.lla 175/AB (Uliveto)	12,00
Foglio 5, p.lla 175/AC (Vigneto)	2.217,00
Foglio 5, p.lla 230/AA (Seminativo)	1.547,00
Foglio 5, p.lla 230/AB (Vigneto)	199,00
Foglio 5, p.lla 231 (Vigneto)	1.710,00
Foglio 5, p.lla 232 (Vigneto)	823,00
Foglio 5, p.lla 250/AA (Vigneto)	2.247,00
Foglio 5, p.lla 250/AB (Uliveto)	2.409,00
Foglio 5, p.lla 275 (Vigneto)	877,00
Foglio 5, p.lla 68/AA (Seminativo)	611,00
Foglio 5, p.lla 68/AB (Uliveto)	8.702,00
Superficie totale, m²	65.254,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Superficie catastale m²	Valore €/Ha	Valore totale
Vigneto	32.696,00	12.780,00	41.785,49
Uliveto	14.541,00	10.180,00	14.802,74
Seminativo	18.017,00	6.610,00	11.909,24
Valore totale, €			68.497,47

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Osservatorio valori agricoli 2025	€ 1,64
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1,64

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1,64
---------------------------------------	--------

Valore catastale:	€ 94.320,06
Valore VAM:	€ 68.497,47
Valore medio di mercato:	€ 107.016,56 = € 1,64 x m ² 65.254,00
Valore stimato:	€ 107.016,56 = € 1,64 x m ² 65.254,00
Valore stimato arrotondato:	€ 107.017,00

VALORE STIMATO € 107.017,00 <i>(euro centosettemiladiciassette/00)</i>
--

3.120 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - FABBRICATO - LOTTO «11»

Lotto: Lotto 11
Comune: SAN DONACI (BR)
Indirizzo: Contrada Velardi n. snc
Dati catastali: Fg. 5, num. 298, sub. 1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	32,00	100%	32,00
Superficie commerciale totale, m²			32,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore medio di mercato	€ 500,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 500,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 140,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 11.453,40
Valore medio di mercato: € 16.000,00 = € 500,00 x m² 32,00
Valore stimato: € 4.480,00 = € 140,00 x m² 32,00
Valore stimato arrotondato: € 4.032,00 (-10% forfait per difformità)

VALORE STIMATO € 4.032,00
(euro quattromilatrentadue/00)

3.121 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. In particolare, per ciò che riguarda i terreni, si è considerato dapprima il VAM di zona così come da tabelle dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2015, quindi si è proceduto al rilevamento dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di zona ed alla elaborazione del valore puntuale in relazione alle caratteristiche dei terreni quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza. Ogni valore unitario (coefficiente) è stato ottenuto pesando opportunamente le caratteristiche di ogni singola particella del relativo lotto di vendita.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario
Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 111.049,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 94.400,00**
(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).

LOTTO 12

3.122 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Sito in San Donaci (BR), Contrada "Verardi Grande" n. snc, censito al foglio 5, particelle:

- 2, rendita € 14,65,
- 96, rendita € 13,65,
- 239/AA, rendita € 8,39,
- 239/AB, rendita € 3,51,
- 272/AA, rendita € 1,29,
- 272/AB, rendita € 12,35.

Quote di proprietà: *omissis* (1/1 piena proprietà).

3.123 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 13.695,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.956,00

3.124 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 25 ottobre 2024.

3.125 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *omissis* in qualità di Conduttore. Proprietà concessa in affitto con scadenza 11/11/2038 alla *omissis* di cui il legale rappresentante è la *omissis* (allegato A.1).

3.126 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Brindisi in data 21 luglio 2014, repertorio 10151, raccolta 911, registrato a Ufficio Provinciale di Brindisi in data 26 febbraio 2024, vol. 3368 a favore di Banca Apulia Spa, contro *omissis* e *omissis*, derivante da Decreto ingiuntivo. Riferito a intero lotto (allegato B.1)

3.127 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.128 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Certificato di destinazione urbanistica n. 11171 del 30 ottobre 2024 (domanda in data 7 ottobre 2024, prot. 10784) (allegato C.4)

SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di zona agricola-produttiva normale come da CDU in allegato.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa fg. 5 (allegato D.15)

Visure catastali:

- Visura per soggetto - *omissis* (allegato D.2)

3.129 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.130 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Nessuna

3.131 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «12»

Lotto: Lotto 12
Comune: SAN DONACI (BR)
Indirizzo: Contrada "Verardi Grande" n. snc
Dati catastali: Fg. 5, p.lle 2, 96, 239/AA, 239/AB, 272/AA, 272/AB

CALCOLO SUPERFICIE		Superficie catastale
Foglio 5, p.la 2 (Seminativo)		3.545,00
Foglio 5, p.la 96 (Seminativo)		3.303,00
Foglio 5, p.la 239/AA (Uliveto)		2.500,00
Foglio 5, p.la 239/AB (Seminativo)		1.045,00
Foglio 5, p.la 272/AA (Uliveto)		312,00
Foglio 5, p.la 272/AB (Uliveto)		2.990,00
Superficie totale, m²		13.695,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Superficie catastale m²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo	7.893,00	6.610,00	5.217,27
Uliveto	5.802,00	10.180,00	5.906,44
Valore totale, €			11.123,71

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Osservatorio valori agricoli 2025	€ 0,80
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 0,80

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 0,80

Valore catastale:	€ 6.057,03
Valore VAM:	€ 11.123,71
Valore medio di mercato:	€ 10.956,00 = € 0,80 x m ² 13.695,00
Valore stimato:	€ 10.956,00 = € 0,80 x m ² 13.695,00
Valore stimato arrotondato:	€ 10.956,00

VALORE STIMATO € 10.956,00 <i>(euro diecimilanovecentocinquantasei/00)</i>
--

3.132 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. In particolare, per ciò che riguarda i terreni, si è considerato dapprima il VAM di zona così come da tabelle dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2015, quindi si è proceduto al rilevamento dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di zona ed alla elaborazione del valore puntuale in relazione alle caratteristiche dei terreni quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza. Ogni valore unitario (coefficiente) è stato ottenuto pesando opportunamente le caratteristiche di ogni singola particella del relativo lotto di vendita.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 10.956,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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

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

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 9.300,00**

(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).

LOTTO 13

3.133 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Sito in San Donaci (BR), Contrada "Verardi Grande" n. snc, censito al foglio 5, particelle:

- 134, rendita € 35,66
- 135/AA, rendita € 0,94
- 135/AB, rendita € 16,32
- 194, rendita € 89,94
- 268, rendita € 19,05.

Quote di proprietà: *omissis* (1/1 piena proprietà).

3.134 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 16.772,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 25.829,00

3.135 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 25 ottobre 2024.

3.136 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *omissis* in qualità di Conduttore

Proprietà concessa in affitto con scadenza 11/11/2038 alla *omissis* di cui il legale rappresentante è la *omissis*. (allegato A.1)

3.137 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Brindisi in data 21 luglio 2014, repertorio 10151, raccolta 911, registrato a Ufficio Provinciale di Brindisi in data 26 febbraio 2024, vol. 3368 a favore di Banca Apulia Spa, contro *omissis* e *omissis*, derivante da Decreto ingiuntivo. Riferito a Intero lotto (allegato B.1)

3.138 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.139 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Certificato di destinazione urbanistica n. 11171 del 30 ottobre 2024 (domanda in data 7 ottobre 2024, prot. 10784) (allegato C.4).

SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di zona agricola-produttiva normale come da CDU in allegato.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa fg. 5 (allegato D.15)

Visure catastali:

- Visura per soggetto - *omissis* (allegato D.2)

3.140 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.141 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Nessuna

3.142 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «13»

Lotto: Lotto 13
Comune: SAN DONACI (BR)
Indirizzo: Contrada "Verardi Grande" n. snc
Dati catastali: Fg. 5, p.lle 134, 135/AA, 135/AB, 194, 268

CALCOLO SUPERFICIE		Superficie catastale
Foglio 5, p.la 134 (Vigneto)		4.062,00
Foglio 5, p.la 135/AA (Uliveto)		280,00
Foglio 5, p.la 135/AB (Seminativo)		3.950,00
Foglio 5, p.la 194 (Vigneto)		3.870,00
Foglio 5, p.la 268 (Seminativo)		4.610,00
Superficie totale, m²		16.772,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Superficie catastale m ²	Valore €/Ha	Valore totale
Vigneto	7.932,00	12.780,00	10.137,10
Uliveto	280,00	10.180,00	285,04
Seminativo	8.560,00	6.610,00	5.658,16
Valore totale, €			16.080,30

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Osservatorio valori agricoli 2025	€ 1,54
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1,54

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1,54
---------------------------------------	--------

Valore catastale: € 18.214,88

Valore VAM: € 16.080,30

Valore medio di mercato: € 25.828,88 = € 1,54 x m² 16.772,00

Valore stimato: € 25.828,88 = € 1,54 x m² 16.772,00

Valore stimato arrotondato: € 25.829,00

VALORE STIMATO € 25.829,00
(euro venticinquemilaottocentoventinove/00)

3.143 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. In particolare, per ciò che riguarda i terreni, si è considerato dapprima il VAM di zona così come da tabelle dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2015, quindi si è proceduto al rilevamento dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di zona ed alla elaborazione del valore puntuale in relazione alle caratteristiche dei terreni quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza. Ogni valore unitario (coefficiente) è stato ottenuto pesando opportunamente le caratteristiche di ogni singola particella del relativo lotto di vendita.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 25.829,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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

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

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 22.000,00**

(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).

LOTTO 14

3.144 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Sito in San Pietro Vernotico (BR), Contrada "Marzi" n. snc, censito al foglio 49, particelle:

- 22, (fabbricato diruto senza rendita)

- 165/AA, rendita € 90,69

- 165/AB, rendita € 2,55

- 182, rendita € 30,23,

- 189/AA, rendita € 1,48,

- 189/AB, rendita € 6,70.

Quote di proprietà: *omissis* (1/1 piena proprietà).

3.145 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 31.980,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 31.980,00

3.146 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 25 ottobre 2024.

3.147 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *omissis* in qualità di Conduttore

Proprietà concessa in affitto con scadenza 11/11/2038 alla *omissis* di cui il legale rappresentante è la *omissis*.
(allegato A.1)

3.148 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Brindisi in data 21 luglio 2014, repertorio 10151, raccolta 911, registrato a Ufficio Provinciale di Brindisi in data 26 febbraio 2024, vol. 3368 a favore di Banca Apulia Spa, contro *omissis* e *omissis*, derivante da Decreto ingiuntivo. Riferito a Intero lotto (allegato B.1)

3.149 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.150 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Certificato di destinazione urbanistica n. 0024814 del 30 ottobre 2024 (domanda in data 8 ottobre 2024, prot. 22991) (allegato C.5)

SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di zona agricola-produttiva normale come da CDU in allegato.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa fg. 49 (allegato D.16)

Visure catastali:

- Visura per soggetto - *omissis* (allegato D.2)

3.151 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.152 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Nessuna

3.153 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «14»

Lotto: Lotto 14
Comune: SAN PIETRO VERNOTICO (BR)
Indirizzo: Contrada "Marzi" n. snc
Dati catastali: Fg. 49, p.lle 22, 165/AA, 165/AB, 182, 189/AA, 189/AB

CALCOLO SUPERFICIE		Superficie catastale
Foglio 49, p.lla 22 (Fabbricato diruto)		118,00
Foglio 49, p.lla 165/AA (Seminativo)		21.949,00
Foglio 49, p.lla 165/AB (Uliveto)		617,00
Foglio 49, p.lla 182 (Seminativo)		7.316,00
Foglio 49, p.lla 189/AA (Uliveto)		359,00
Foglio 49, p.lla 189/AB (Seminativo)		1.621,00
Superficie totale, m²		31.980,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Superficie catastale m ²	Valore €/Ha	Valore totale
Fabbricato diruto	118,00	0,00	0,00
Seminativo	30.886,00	6.610,00	20.415,65
Uliveto	976,00	10.180,00	993,57
Valore totale, €			21.409,22

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Osservatorio valori agricoli 2025	€ 1,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1,00
---------------------------------------	---------------

Valore catastale: € 14.810,64
Valore VAM: € 21.409,22
Valore medio di mercato: € 31.980,00 = € 1,00 x m² 31.980,00

Valore stimato: € 31.980,00 = € 1,00 x m² 31.980,00
Valore stimato arrotondato: € 31.980,00

VALORE STIMATO € 31.980,00
(euro trentunomilanovecentoottanta/00)

3.154 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. In particolare, per ciò che riguarda i terreni, si è considerato dapprima il VAM di zona così come da tabelle dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2015, quindi si è proceduto al rilevamento dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di zona ed alla elaborazione del valore puntuale in relazione alle caratteristiche dei terreni quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza. Ogni valore unitario (coefficiente) è stato ottenuto pesando opportunamente le caratteristiche di ogni singola particella del relativo lotto di vendita.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 31.980,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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

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

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 27.200,00**

(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).

LOTTO 15

3.155 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Sito in Comune di San Pietro Vernotico (BR), Contrada "Marzi" n. snc, censito al foglio 49, particelle:

- 191, rendita € 48,77,

- 194, rendita € 40,39.

Quote di proprietà: *omissis* (1/1 piena proprietà).

3.156 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 21.578,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 23.736,00

3.157 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 25 ottobre 2024.

3.158 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *omissis* in qualità di Conduttore
Proprietà concessa in affitto con scadenza 11/11/2038 alla *omissis* di cui il legale rappresentante è la *omissis*
(allegato A.1).

3.159 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Brindisi in data 21 luglio 2014, repertorio 10151, raccolta 911, registrato a Ufficio Provinciale di Brindisi in data 26 febbraio 2024, vol. 3368 a favore di Banca Apulia Spa, contro *omissis* e *omissis*, derivante da Decreto ingiuntivo. Riferito a Intero lotto (allegato B.1)

3.160 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.161 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Certificato di destinazione urbanistica n. 0024814 del 30 ottobre 2024 (domanda in data 8 ottobre 2024, prot. 22991) (allegato C.5).

SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di zona agricola-produttiva normale come da CDU in allegato.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa fg. 49 (allegato D.16)

Visure catastali:

- Visura per soggetto - *omissis* (allegato D.2)

3.162 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.163 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Nessuna

3.164 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 15
Comune: SAN PIETRO VERNOTICO (BR)
Indirizzo: Contrada "Marzi" n. snc
Dati catastali: Fg. 49, p.lle 191, 194

CALCOLO SUPERFICIE		Superficie catastale
Foglio 49, p.lle 191 (Seminativo)		11.803,00
Foglio 49, p.lle 194 (Seminativo)		9.775,00
Superficie totale, m²		21.578,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Superficie catastale m²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo	21.578,00	6.610,00	14.263,06
Valore totale, €			14.263,06

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Osservatorio valori agricoli 2025	€ 1,10
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1,10

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1,10
---------------------------------------	---------------

Valore catastale: € 10.030,51
Valore VAM: € 14.263,06
Valore medio di mercato: € 23.735,80 = € 1,10 x m² 21.578,00

Valore stimato: € 23.735,80 = € 1,10 x m² 21.578,00
Valore stimato arrotondato: € 23.736,00

VALORE STIMATO € 23.736,00
(euro ventitremilasettecentotrentasei/00)

3.165 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. In particolare, per ciò che riguarda i terreni, si è considerato dapprima il VAM di zona così come da tabelle dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2015, quindi si è proceduto al rilevamento dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di zona ed alla elaborazione del valore puntuale in relazione alle caratteristiche dei terreni quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza. Ogni valore unitario (coefficiente) è stato ottenuto pesando opportunamente le caratteristiche di ogni singola particella del relativo lotto di vendita.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle

per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 23.736,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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

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

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 20.200,00**

(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).

LOTTO 16

3.166 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Sito in San Pietro Vernotico (BR), Contrada "Marzi" n. snc, censito al foglio 49, particelle:

- 13, rendita € 21,32

- 181, rendita € 4,13

Quote di proprietà: *omissis* (1/1 piena proprietà).

3.167 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 6.160,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 7.392,00

3.168 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 25 ottobre 2024.

3.169 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *omissis* in qualità di Conduttore

Proprietà concessa in affitto con scadenza 11/11/2038 alla *omissis* di cui il legale rappresentante è la *omissis*.
(allegato A.1)

3.170 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Brindisi in data 21 luglio 2014, repertorio 10151,

raccolta 911, registrato a Ufficio Provinciale di Brindisi in data 26 febbraio 2024, vol. 3368 a favore di Banca Apulia Spa, contro *omissis* e *omissis*, derivante da Decreto ingiuntivo. Riferito a Intero lotto (allegato B.1)

3.171 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.172 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Certificato di destinazione urbanistica n. 11171 del 30 ottobre 2024 (domanda in data 7 ottobre 2024, prot. 10784) (allegato C.4)

SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di zona agricola-produttiva normale come da CDU in allegato.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa fg. 49 (allegato D.16)

Visure catastali:

- Visura per soggetto - *omissis* (allegato D.2)

3.173 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.174 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Nessuna

3.175 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 16
Comune: SAN PIETRO VERNOTICO (BR)
Indirizzo: Contrada "Marzi" n. snc
Dati catastali: Fg. 49, p.lle 13, 181

CALCOLO SUPERFICIE		Superficie catastale
Foglio 49, num. 13 (Seminativo)		5.160,00
Foglio 49, num. 181 (Seminativo)		1.000,00
Superficie totale, m ²		6.160,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Superficie catastale m ²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo	6.160,00	6.610,00	4.071,76
Valore totale, €			4.071,76

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
----------------------------	--------

Osservatorio valori agricoli 2025	€ 1,20
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1,20

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1,20
---------------------------------------	---------------

Valore catastale:	€ 2.863,13
Valore VAM:	€ 4.071,76
Valore medio di mercato:	€ 7.392,00 = € 1,20 x m ² 6.160,00
Valore stimato:	€ 7.392,00 = € 1,20 x m ² 6.160,00
Valore stimato arrotondato:	€ 7.392,00

VALORE STIMATO € 7.392,00 <i>(euro settemilatrecentonovantadue/00)</i>
--

3.176 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. In particolare, per ciò che riguarda i terreni, si è considerato dapprima il VAM di zona così come da tabelle dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2015, quindi si è proceduto al rilevamento dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) di zona ed alla elaborazione del valore puntuale in relazione alle caratteristiche dei terreni quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza. Ogni valore unitario (coefficiente) è stato ottenuto pesando opportunamente le caratteristiche di ogni singola particella del relativo lotto di vendita.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario
 Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00
 Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 7.392,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
 Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 6.300,00**
 (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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria).

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI DI VENDITA

Lotto	Valore catastale	Valore VAM/OMI	Valore medio di mercato	Valore stimato	Valore arrotondato (prezzo abbattuto del 10% in caso di difformità)	Valore vendita giudiziaria (prezzo abbattuto del 15% per vendita immediata)
Lotto 1	24.960,41 €	31.040,76 €	32.119,20 €	32.119,20 €	32.119,00 €	27.300,00 €
Lotto 2	21.808,13 €	26.115,45 €	34.767,92 €	34.767,92 €	34.768,00 €	29.550,00 €
Lotto 3	4.907,26 €	11.991,77 €	14.040,00 €	14.040,00 €	14.040,00 €	11.900,00 €
Lotto 4	8.402,64 €	13.081,49 €	20.596,80 €	20.596,80 €	20.597,00 €	17.500,00 €
Lotto 5	258.471,36 €	326.056,75 €	317,260,00	312.438,92 €	281.000,00 €	238.850,00 €
Lotto 6	131.448,87 €	376.284,00 €	292.265,52 €	521.137,00 €	468.900,00 €	398.500,00 €
Lotto 7	2.611,13 €	4.568,83 €	6.220,80 €	6.220,80 €	6.221,00 €	5.300,00 €
Lotto 8	24.729,75 €	16.464,31 €	10.533,60 €	10.533,60 €	10.534,00 €	8.950,00 €
Lotto 9	157.780,17 €	121.020,03 €	153.606,81 €	153.606,81 €	153.607,00 €	130.600,00 €
Lotto 10	16.729,90 €	42.692,47 €	35.087,20 €	35.087,20 €	35.087,00 €	29.800,00 €
Lotto 11	105.773,46 €	79.950,87 €	123.016,56 €	111.497,00 €	111.049,00 €	94.400,00 €
Lotto 12	6.057,03 €	11.123,71 €	10.956,00 €	10.956,00 €	10.956,00 €	9.300,00 €
Lotto 13	18.214,88 €	16.080,30 €	25.828,88 €	25.828,88 €	25.829,00 €	22.000,00 €
Lotto 14	14.810,64 €	21.409,22 €	31.980,00 €	31.980,00 €	31.980,00 €	27.200,00 €
Lotto 15	10.030,51 €	14.263,06 €	23.735,80 €	23.735,80 €	23.736,00 €	20.200,00 €
Lotto 16	2.863,13 €	4.071,76 €	7.392,00 €	7.392,00 €	7.392,00 €	6.300,00 €
Totali	809.599,27 €	1.116.214,78 €	822.147,09 €	1.351.937,93 €	1.267.815,00 €	1.077.650,00 €

4. ALLEGATI

- A.1 - Occupato da *omissis*
- A.2 - Occupato da *omissis*
- A.3 - Occupato da *omissis*
- B.1 - Iscrizione ipotecaria
- C.1 - Certificato di destinazione urbanistica n. 76/2024 del 24 ottobre 2024 (domanda in data 7 ottobre 2024, prot. 13285)
- C.2 - Certificato di destinazione urbanistica n. 77/2024 del 24 ottobre 2024 (domanda in data 10 ottobre 2024, prot. 13298)
- C.3 - Autorizzazione Edilizia n. 8345 del 23 novembre 1988 (domanda in data 23 novembre 1988, prot. 8345)
- C.4 - Certificato di destinazione urbanistica n. 11171 del 30 ottobre 2024 (domanda in data 7 ottobre 2024, prot. 10784)
- C.5 - Certificato di destinazione urbanistica n. 0024814 del 30 ottobre 2024 (domanda in data 8 ottobre 2024, prot. 22991)
- D.1 - Estratto di mappa Fg. 3
- D.2 - Visura per soggetto - *omissis*
- D.3 - Estratto di mappa fg. 5
- D.4 - Estratto di mappa fg. 25
- D.5 - Estratto di mappa p.lla 168
- D.6 - FG.27-PLLA 168 - SUB 1_CELLINO S.MARCO - GRAFFATO SUB.4
- D.7 - FG.27-PLLA 168 - SUB 5_CELLINO S.MARCO - GRAFFATO SUB.6
- D.8 - FG.27-PLLA 168 - SUB 7_CELLINO S.MARCO
- D.9 - FG.27-PLLA 168 - SUB 8_CELLINO S.MARCO
- D.10 - Visura storica Opificio Via Tommaseo
- D.11 - Estratto di mappa
- D.12 - Visura *omissis*
- D.13 - Planimetria catastale opificio
- D.14 - Estratto di mappa fg. 1
- D.15 - Estratto di mappa fg. 4
- D.16 - Estratto di mappa fg. 5
- D.17 - Estratto di mappa fg. 49
- F.1 - Comparabili annunci locali abitazione
- F.2 - 16.24 - E06_ELABORATO LOTTO 5_piano interrato
- F.3 - 16.24 - E07_ELABORATO LOTTO 5_piano terra
- F.4 - 16.24 - E08_ELABORATO LOTTO 5_piano primo
- F.5 - 16.24 - E09_ELABORATO LOTTO 5_piano secondo
- F.6 - 16.24 - E10_E10_ELABORATO LOTTO 5_lastrico solare
- F.7 - 16.24 - E05_ELABORATO LOTTO 5_INQ.GEN
- F.8 - Visura storica abitazione Via Berlinguer
- G.1 - Lotto 1 - Foto 1
- G.2 - Lotto 1 - Foto 2
- G.3 - Lotto 1 - Foto 3
- G.4 - Lotto 1 - Foto 4
- G.5 - Lotto 2 - Foto 1
- G.6 - Lotto 2 - Foto 2
- G.7 - Lotto 2 - Foto 3
- G.8 - Lotto 2 - Foto 4
- G.9 - Lotto 2 - Foto 5
- G.10 - Lotto 2 - Foto 6
- G.11 - Lotto 2 - Foto 7
- G.12 - Lotto 2 - Foto 8
- G.13 - Lotto 2 - Foto 9
- G.14 - Lotto 3 - Foto 1
- G.15 - Lotto 4 - Foto 1
- G.16 - Lotto 5 - Foto 1

G.17 - Lotto 5 - Foto 2
G.18 - Lotto 5 - Foto 3
G.19 - Lotto 5 - Foto 4
G.20 - Lotto 5 - Foto 5
G.21 - Lotto 5 - Foto 6
G.22 - Lotto 5 - Foto 7
G.23 - Lotto 5 - Foto 8
G.24 - Lotto 5 - Foto 9
G.25 - Lotto 5 - Foto 10
G.26 - Lotto 5 - Foto 11
G.27 - Lotto 5 - Foto 12
G.28 - Lotto 6 - Foto 1
G.29 - Lotto 6 - Foto 2
G.30 - Lotto 6 - Foto 3
G.31 - Lotto 6 - Foto 4
G.32 - Lotto 6 - Foto 5
G.33 - Lotto 6 - Foto 7
G.34 - Lotto 6 - Foto 8
G.35 - Lotto 7 - Foto 1
G.36 - Lotto 9 - Foto 1
G.37 - Lotto 9 - Foto 2
G.38 - Lotto 9 - Foto 3
G.39 - Lotto 9 - Foto 5
G.40 - Lotto 9 - Foto 6
G.41 - Lotto 9 - Foto 7
G.42 - Lotto 9 - Foto 8
G.43 - Lotto 9 - Foto 9
G.44 - Lotto 9 - Foto 10
G.45 - Lotto 11 - Foto 1
G.46 - Lotto 11 - Foto 2
G.47 - Lotto 11 - Foto 3
G.48 - Lotto 11 - Foto 4
G.49 - Lotto 11 - Foto 5
G.50 - Lotto 11 - Foto 6
G.51 - Lotto 11 - Foto 7
G.52 - Lotto 11 - Foto 8
G.53 - Lotto 14 - Foto 1
G.54 - Lotto 14 - Foto 2
G.55 - Lotto 14 - Foto 3
H.1 - 16.24 - E01_ELABORATO LOTTO 1
H.2 - 16.24 - E02_ELABORATO LOTTO 2
H.3 - 16.24 - E03_ELABORATO LOTTO 3
H.4 - 16.24 - E04_ELABORATO LOTTO 4
H.5 - 16.24 - E15_ELABORATO LOTTO 7
H.6 - 16.24 - E16_ELABORATO LOTTO 8
H.7 - 16.24 - E17_ELABORATO LOTTO 9
H.8 - 16.24 - E18_ELABORATO LOTTO 10
H.9 - 16.24 - E19_ELABORATO LOTTO 11
H.10 - 16.24 - E20_ELABORATO LOTTO 12
H.11 - 16.24 - E21_ELABORATO LOTTO 13
H.12 - 16.24 - E22_ELABORATO LOTTO 14
H.13 - 16.24 - E22_ELABORATO LOTTO 15
H.14 - 16.24 - E23_ELABORATO LOTTO 16
H.15 - Notifiche
H.16 - Verbali di sopralluogo

I sottoscritti CC.TT.UU. depositano tutta la documentazione acquisita in sede di conferimento d'incarico congiuntamente a quella eventualmente raccolta o consegnata dalle parti nel corso delle attività relative all'incarico, unitamente alla presente relazione, ai relativi allegati ed ai fascicoli delle parti eventualmente prelevati dal fascicolo d'ufficio.

Con la presente relazione, costituita da n. 65 pagine dattiloscritte e n. 105 allegati.

Gli scriventi CC.TT.UU., assolto il mandato assegnatogli, restano a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Erchie, 23 marzo 2025



Architetto Gianluigi Valente

San Vito dei Normanni, 23 marzo 2025



Ingegnere Raffaella Grassi

Ostuni, 23 marzo 2025



Architetto Carlo De Leo