



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SIENA NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Pietro Formosi

CF:FRMPTR68D06D761J

con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) viale Vincenzo Lilla, 38

telefono: 0831852999

email: ing.formosi@libero.it

PEC: formosi.pietro@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a OSTUNI c.da Santo Scalone, della superficie commerciale di **13.833,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno agricolo posto fuori dal centro abitato lungo l'asse Ostuni - Carovigno. L'abitazione è posta sul fondo in maniera da prospiciere la strada . Il terreno risulta recintato sul lato prospiciente la strada con muro a secco di vecchia fattura.

Identificazione catastale:

- foglio 192 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 13833, reddito agrario 13.574,00 €, reddito dominicale 203,61 €, indirizzo catastale: ---, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 01/05/1978
Coerenze: ad Est con p.lla 690, a sud con p.lla 103 a nord c.da Scalone Santo

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia piana, i seguenti sistemi irrigui: non presenti

B villa singola a OSTUNI c.da Santo Scalone, della superficie commerciale di **28,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo fabbricato rurale in pessime condizioni di manutenzione, in parte realizzato con murature portanti in calcarenite e volte in muratura apparecchiate a crociera, in parte con solai piani che devono essere demoliti poichè realizzati in assenza di titolo edilizio.

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

- foglio 192 particella 556 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: contrada Santo Scalone, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 07/10/2014 Pratica n. BR0107269 in atti dal 07/10/2014 COSTITUZIONE (n. 1209.1/2014)
Coerenze: strada comunale, sui restanti lati con p.lla 102

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.861,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.955,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.061,75

Data della valutazione:

09/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile oggi non è abitato in quanto privo delle condizioni igienico sanitarie minime per rendere lo stesso abitabile.

L'accesso all'immobile è stato possibile sostituendo la serratura di ingresso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma del 06/11/2012, numero di repertorio 15167.

Importo ipoteca: 600000,00.

Importo capitale: 590748,93.

Gravante sul terreno e l'abitazione

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 17/04/2013 numero di repertorio 5561/2013 emesso dal Tribunale di Firenze.

Importo ipoteca: 142000,00.

Importo capitale: 106402,12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/06/2021 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 11485 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La presentetrascrizione grava sul foglio 192, p.lla 102 e sulla p.lla 556 sub 1 del Catasto fabbricati, nata dalla soppressione della p.lla 101 del catasto terreni.

pignoramento, stipulata il 26/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'appello di Roma ai nn. 5096 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La presente trascrizione grava sul foglio 192, p.lla 102 e sulla p.lla 556 sub 1 del Catasto fabbricati, nata dalla soppressione della p.lla 101 del catasto terreni.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ipoteca della riscossione, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo del 24/11/2016, numero di repertorio 8190/9716 emesso da Equitalia Servizi di riscossione spa.

Sorte capitale €194.742,46, importo totale di €389.484,92. La presente ipoteca di riscossione grava sul foglio 192, p.lla 102 e sulla p.lla 556 sub 1 del Catasto fabbricati, nata dalla soppressione della p.lla 101 del catasto terreni.

ipoteca della riscossione, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da avviso di accertamento esecutivo del 26/03/2018 numero di repertorio 11307/9718 emesso da Agenzia delle Entrate riscossione sede Roma.

La sorte capitale è pari a 1.876.876,59 € e per un totale di 3.753.753,18 €. a presente ipoteca di riscossione grava sul foglio 192, p.lla 102 e sulla p.lla 556 sub 1 del Catasto fabbricati, nata dalla soppressione della p.lla 101 del catasto terreni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 05/05/2005), con atto stipulato il 05/05/2005 a firma di dottor Teresa Bargi, notaio in Cercola ai nn. 49243/6537 di repertorio, trascritto il 16/05/2005 a Brindisi ai nn. 11030/7864

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/1980 fino al 27/06/2003), con atto stipulato il 18/09/1980 a firma di Notaio Paolo De Laurentis ai nn. 50558 di repertorio, registrato il 06/10/1980 a Ostuni ai nn. 3892, trascritto il 25/09/1980 a Brindisi ai nn. 13574/12335

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Ufficio di Napoli 3 in data 29/04/2005 e classificata al numero 299 del volume 21 (dal 29/04/2005 fino al 05/05/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'atto di compravendita datato 5 maggio 2005, i proprietari dichiarano che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967. Successivamente all'atto di acquisto con tipo

mappale del 19/02/2014 la p.lla 101 del Catasto Terreni (Fabbricato rurale) è stata soppressa ed ha generato la p.lla 556 sub 1 del Catasto Fabbricati. Non è stato verificato un riscontro dalle foto aeree poichè la qualità grafica delle stesse non era sufficiente per leggere in maniera chiara l'epoca di costruzione. In Catasto non è presente la planimetria ma unicamente la sagoma del fabbricato, in quanto l'accatastamento è stato eseguito di ufficio. Dall'analisi delle murature sui può supporre che una parte del fabbricato risulta edificata in maniera successiva rispetto all'originario impianto dell'abitazione, realizzato con pareti portanti in conci di calcarenite e volte in muratura apparecchiate a crociera. Nel paragrafo successivo dedicato alla descrizione della regolarità urbanistica si dettaglierà nello specifico unitamente all'elaborato grafico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il fabbricato ricade nell'area tipizzata "Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione della Valle dei Trulli" del PPTR, qualsiasi intervento edilizio deve essere sottoposto ad autorizzazione paesaggistica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La maggior parte della volumetria presente risulta non regolare. In particolare sovrapponendo l'accatastamento eseguito d'ufficio con il rilievo si conferma che la "sagoma" accatastata coincide con la parte di vecchia fabbrica realizzata con volte in muratura. (normativa di riferimento: 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione dei volumi non regolari

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione della parte di fabbricato non regolare: €12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



Con la campitura rossa si evidenzia la parte regolare

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio non è presente

alcuna planimetria abbinata, ma unicamente la sagoma del fabbricato
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OSTUNI C.DA SANTO SCALONE
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a OSTUNI c.da Santo Scalone, della superficie commerciale di **13.833,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Trattasi di un terreno agricolo posto fuori dal centro abitato lungo l'asse Ostuni - Carovigno. L'abitazione è posta sul fondo in maniera da prospiciere la strada . Il terreno risulta recintato sul lato prospiciente la strada con muro a secco di vecchia fattura.

Identificazione catastale:

- foglio 192 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 13833, reddito agrario 13.574,00 €, reddito dominicale 203,61 €, indirizzo catastale: ---, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da impianto meccanografico del 01/05/1978
Coerenze: ad Est con p.lla 690, a sud con p.lla 103 a nord c.da Scalone Santo

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia piana, i seguenti sistemi irrigui: non presenti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno presenta una forma regolare, durante il sopralluogo erano presenti erbacce alte e secche, segno che il terreno non ha un buon livello di manutenzione. Sono presenti piccoli alberi da frutto quali fichi e mandorle e principalmente alberi di olivo secolari, colpiti da Xylella.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	13.833,00	x	100 %	=	13.833,00
Totale:	13.833,00				13.833,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione è quello comparativo, ma non si possono utilizzare i valori OMI per detto terreno agricolo. Come è ben noto il mercato immobiliare ostunese risente molto della forte vocazione turistica. La superficie superiore all'ettaro permette l'edificazione, per cui il valore del terreno viene espresso a corpo ed è legato unicamente alla potenzialità edificatoria dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **80.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.000,00**

BENI IN OSTUNI C.DA SANTO SCALONE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO B

villa singola a OSTUNI c.da Santo Scalone, della superficie commerciale di **28,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo fabbricato rurale in pessime condizioni di manutenzione, in parte realizzato con murature portanti in calcarenite e volte in muratura apparecchiate a crociera, in parte con solai piani che devono essere demoliti poichè realizzati in assenza di titolo edilizio.

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

- foglio 192 particella 556 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: contrada Santo Scalone, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 07/10/2014 Pratica n. BR0107269 in atti dal 07/10/2014 COSTITUZIONE (n. 1209.1/2014)
Coerenze: strada comunale, sui restanti lati con p.lla 102

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato regolare ed antecedente al 1967 è costituito da un vano ed un piccolo ripostiglio, la restante superficie del fabbricato risulta non regolare e deve essere demolita.

La parte regolare ha una superficie utile di 20,20 mq, mentre la parte che deve essere demolita ha una superficie utile di 49 mq, oltre due tettoie, di cui una in legno di 22,70 mq ed una di odulina in pannelli plastiche di 12 mq.

Gli impianti presenti sono totalmente da rifare e non si è stato in grado di capire se gli scarico convogliano in una fossa imhoff o in un "pozzo nero", che comunque risulta privo di autorizzazioen allo scarico.

Una volta eseguite le demolizioni non è possibile abitare il fabbricato. Gli infissi esterni sono realizzati in pvc e vetro con persiane in ferro. La pavimentazione interna non è uniforme in tutta l'abitazione, in parte in ceramica ed in parte in gres simil pietra con formato vario, di buon impatto estetico, nella parte di fabbricato da demolire.

La finitura esterna è del tipo ad intonaco increspato. Se l'immobile fosse regolare avrebbe un ottimo

livello di commerciabilità. I lastrici solari, da cui sono evidenti segni di infiltrazione e consecutiva perdita di calcinacci

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	28,50	x	100 %	=	28,50
Totale:	28,50				28,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si utilizzerà il criterio comparativo partendo dai valori unitari OMI, oscillanti tra 630,00 € e 830,00 €. Tenuto conto del livello di finitura si utilizzerà il valore minimo pari a 630,00 €, cui si decurterà il costo per la demolizione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,50 x 630,00 = **17.955,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.955,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.955,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, ossia si partirà dai criteri Omi, ossia i valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato immobiliare, a cui si applicheranno dei coefficienti correttivi per tener conto del pessimo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato e delle importanti opere di demolizione da eseguire.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	13.833,00	0,00	80.000,00	80.000,00
B	villa singola	28,50	0,00	17.955,00	17.955,00
				97.955,00 €	97.955,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.955,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 12.893,25**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.061,75**

data 09/10/2024

il tecnico incaricato
Pietro Formosi