



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

* dato oscurato *

DEBITORE:

* dato oscurato *

GIUDICE:

dott. Natali

CUSTODE:

dott. Cosimo Calinadro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Annalisa Formosi

CF:FRMNL578H41D761Z

con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) via Paolo, VI, 32

telefono: 0831852999

email: annalisaformosi@gmail.com

PEC: formosi.annalisa@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa singola a FRANCAVILLA FONTANA contrada Termitone, della superficie commerciale di **117,58** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di enfiteusi (* dato oscurato *);
- 1/2 di diritto di enfiteusi (* dato oscurato *);

Diritto di Enfiteusi di un villino ubicato in area agricola, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, costituito da tre stanze da letto una cucina pranzo ed un ingresso, ed annesso locale garage collabente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 350 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 44 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: contrada Termitone, piano: terra, intestato a * dato oscurato *, come diritto di enfiteusi, derivante da variazione del 28/05/2023 - inserimento a visura dei dati di superficie

Coerenze: a sud strada provinciale Francavilla Carosino; ad est p.lla 45 CT, ad ovest p.lla 84 e 85 CT

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra oltre al sovrastante vano tecnico piano primo (da demolire).

Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.963,52
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.318,99
Data della valutazione:	29/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il proprietario dell'immobile occupa lo stesso come è possibile riscontrare dal certificato di residenza allegato alla presente.

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:

Atto giudiziario di assegnazione in godimento della casa familiare, stipulata il 13/08/2020 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 967 di repertorio, trascritta il 25/01/2021 a Brindisi ai nn. 1047 / 760, a favore di * dato oscurato *,

Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, a seguito di Sentenza di divorzio

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/11/2007 a firma di Notaio Scialpi Umberto ai nn. 1314/677 di repertorio, iscritta il 07/12/2007 a Brindisi ai nn. 26790/5241, a favore di Banca per la casa spa, contro * dato oscurato *, derivante da concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 27 anni.

L'iscrizione ipotecaria è avvenuta per tutto il compendio come acquistato con atto per Notar Scialpi del 2007

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 30/05/2023 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 1208 di repertorio, trascritta il 12/07/2023 a Brindisi ai nn. 13496/11075, a favore di * dato oscurato *, contro * dato oscurato *, derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Abitazione identificata al foglio 154, p.lla 44, il piccolo appezzamento con superficie pari a 58 mq di terreno identificato alla p.lla 85 di 58 mq non è oggetto di pignoramento.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa nuovamente che i coniugi di cui all'atto di prignoramento non sono proprietari del compendio immobiliare ma ne posseggono l'utile dominio. In particolare il diritto del concedente, da visura catastale è in testa come segue:

* dato oscurato *.

Nell'atto di proprietà del 2007 i concedenti non sono mai menzionati, ma rinvenuti unicamente dalle visure catastali, sebbene correttamente si legga che i coniugi * dato oscurato * siano proprietari di enfiteusi.

Nell'elenco sintetico delle formalità si leggono due successioni la prima del 2011 e la seconda del 2021, non menzionate nella relazione notarile.

In particolare nella dichiarazione di successione del 2021 si trascrive con nota 17956/14508 del 08/10/2021 a favore di:

-* dato oscurato *;

I presenti nominativi non sono presenti nelle visure catastali, probabilmente per una mancata voltura in Catasto.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

* dato oscurato * per la quota di 1/2 cadauno, quale diritto di enfiteusi, in forza di atto di compravendita del 07/12/2007 (dal 07/12/2007), con atto stipulato il 27/11/2007 a firma di * dato oscurato * ai nn. 1313/676 di repertorio, trascritto il 07/12/2007 a Brindisi ai nn. 17935/26789.

Con il presente atto i coniugi * dato oscurato * acquistavano l'utile dominio del villino identificato al Catasto fabbricati alla p.lla 44 con annesso garage e terreno riportato in area urbana ed un appezzamento di 58 mq identificato catastalmente alla p.lla 85.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

* dato oscurato *

per la quota di 1/2 cadauno, in forza di successione legittima (dal 17/01/2006 fino al 27/11/2007), registrato il 22/10/2007 a Agenzia Entrate di Taranto ai nn. 1278, trascritto il 22/06/2006 a Brindisi ai nn. 9570.

Nella relazione notarile si riporta alla pagina 2 che i sigg sono pieni proprietari ma gli stessi hanno sempre posseduto il solo diritto di enfiteusi e lo stesso viene riportato per il sig. * dato oscurato *, precedente proprietario, ma di fatto proprietario unicamente del diritto di enfiteusi.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che l'immobile, così come si presenta durante il sopralluogo, non è conforme con la planimetria allegata al condono edilizio di cui alla Legge 28/02/1985, n.47.

In particolare, in data 30 aprile 2008 con prot. 15571/08, i coniugi * dato oscurato * hanno presentato in comune una richiesta di permesso a costruire in sanatoria per *una porzione di veranda e sostituzione dei solai con realizzazione di volumi tecnici*. Tale domanda di pdc è stata respinta con diniego definitivo, per cui il fabbricato resta non regolare ma sanabile con la demolizione delle opere abusive come di seguito meglio descritte.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria **N. 1193**, intestata * dato oscurato *, presentata il 05/05/1986 con il n. 10960 di protocollo, rilasciata il 19/03/1993 con il n. 1193 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ultimo titolo edilizio assentito risulta il condono edilizio 47/85 rispetto al quale verranno valutate le difformità. Vi sono due tipi di difformità, talune di tipo leggero consistenti nella presenza di aperture difformi rispetto al titolo edilizio, sia all'interno dell'abitazione che sul prospetto, la scala realizzata per accedere dall'esterno al vano scala che conduce ai lastrici solari, che possono essere sanate con opportuno titolo edilizio in sanatoria ex art. 37 TU 380/2001 e talune che richiedono la demolizione.

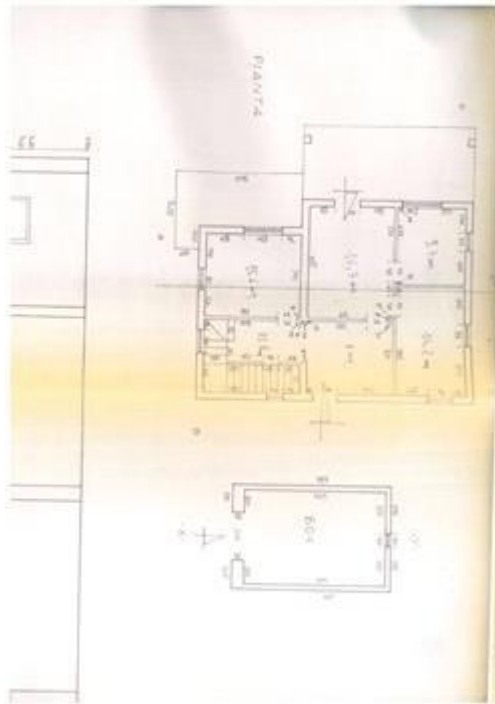
1. demolizione di parte di veranda a prospetto realizzata con superficie maggiore rispetto a quella legittima.
2. demolizione del vano tecnico realizzato al piano primo;
3. demolizione della veranda retrostante realizzata con lamierino e pilastri in ferro.
4. demolizione del vano tecnico al piano terra in aderenza al box esistente. (normativa di riferimento: 380/2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in parte SCIA in Sanatoria ed in parte con demolizione. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

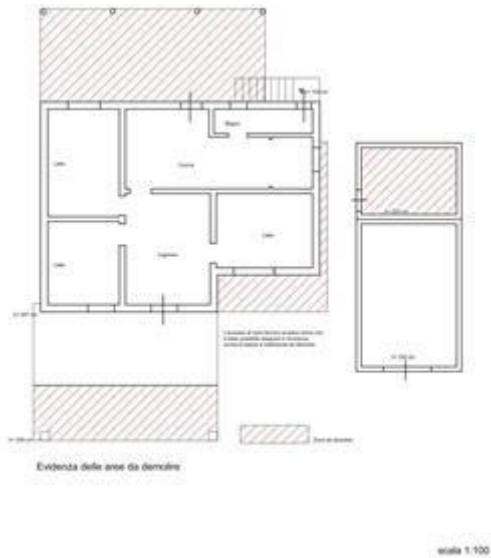
Costi di regolarizzazione:

- oneri di demolizione e smaltimento: **€5.500,00**
- pratica di sanatoria comprensiva di sanzione amministrativa pari a 1.032,00 €: **€5.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: **sei mesi**



Stralcio dell'ultimo titolo edilizio assentito



Evidenza delle parti da demolire



Rilievo stato dei luoghi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non coincide al momento con lo stato dei luoghi attuale. Sarà necessario dopo la regolarizzazione procedere ad un nuovo

accatastamento, ed eseguire le giuste volture catastali per ciò che concerne la titolarità del diritto del concedente.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il lotto oggetto di pignoramento viene ceduto come diritto di enfiteusi, nell'atto di compravendita del notaio non vengono riportati i concedenti, i nomi dei concedenti ultracentenari presenti sulla visura catastale non corrispondono con gli atti successivi presenti nell'elenco formalità. E' necessario eseguire le volture e procedere eventualmente all'affrancazione del diritto di enfiteusi. Tale criticità potrà essere regolarizzata anche dopo la vendita del lotto da un avvocato ed un notaio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Il costo dell'allineamento ed eventualmente dell'affrancazione con i reali concedenti il diritto è principalmente legato all'onorario delle pratiche da svolgere: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione catastali: 3 mesi per le volture catastali.

Tempi necessari per l'eventuale affrancazione 12 mesi.

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA CONTRADA TERMITONE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a FRANCAVILLA FONTANA contrada Termitone, della superficie commerciale di **117,58** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di enfiteusi (* dato oscurato *);
- 1/2 di diritto di enfiteusi (* dato oscurato *);

Diritto di Enfiteusi di un villino ubicato in area agricola, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, costituito da tre stanze da letto una cucina pranzo ed un ingresso, ed annesso locale garage collabente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 350 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 44 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: contrada Termitone, piano: terra, intestato a * dato oscurato *, come diritto di enfiteusi, derivante da variazione del 28/05/2023 - inserimento a visura dei dati di superficie
Coerenze: a sud strada provinciale Francavilla Carosino; ad est p.lla 45 CT, ad ovest p.lla 84 e 85 CT

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra oltre al sovrastante vano tecnico piano primo (da

demolire).

Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

molto scarso

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

peissimo

servizi:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno agricolo totalmente recintato con sopra insistente un villino in pessime condizioni di manutenzione. L'immobile è ubicato in una zona residenziale di Francavilla Fontana, densamente abitata.

Il lotto, totalmente recintato, su cui insiste il fabbricato ha una superficie di 1600 mq. Sul lotto insistono alberi di ulivo, sui quali sono presenti vari rami secchi. Nel complesso l'immobile è mal tenuto, Il locale garage che fa parte del lotto di vendita non è stato ispezionato, in quanto interamnete puntellato e con il solaio con evidenti distacchi di pignatte. Per lo stesso con una superficie di circa 24 mq è necessaria una intera sostituzione del solaio.

Annesso al garage è stato edificato in **ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE** un vano utilizzato come deposito avente dimensioni di 4,00*2,65 m, totalmente da demolire. I due corpi di fabbrica costruiti in aderenza sono privi di intonaci e con un livello di rifinitura tale da poter esser considerato a rustico. In fase di definizione del valore commerciale dell'immobile si attribuirà al locale garage un valore che tenga conto unicamente della cubatura assentita e non delle reali condizioni del fabbricato, dal momento che sul lotto non sarebbe possibile costruire.

L'abitazione, in pessime condizioni di manutenzione, presenta evidenti macchie di muffe e licheni sulle pareti e sui solai, segno di una cattiva coibentazione del fabbricato e di una pessima manutenzione e conservazione dello stesso. I locali sono pieni di mobili, depositati in maniera incontrollata a ricoprire gran parte della superficie calpestabile. Il fabbricato prima di essere abitato necessita di una importante ristrutturazione. L'abitazione composta da tre vani letto un ingresso ed una cucina, nonostante le pessime condizioni di manutenzione, ha un valore intrinseco per la cubatura

regolarmente assentita che possiede. Il piano di fabbricazione del 1974 non prevede in un lotto così piccolo di edificare ma ancor più richiede requisiti personali stringenti per chi volesse edificare un villino in campagna.

Il pavimento è costituito da graniglietto in cemento, il bagno è ricavato in un sotto scala e risulta di piccole dimensioni con condizioni igieniche molto precarie. Non è stato possibile verificare le condizioni del recapito finale della fognatura nera, nè è stato esibito un certificato di conformità della fossa imhoff o una autorizzazione ai sensi del RR 26/2011 e smi.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento alimentato da termocamino e terminali costituiti da termosifoni in alluminio, per lo stesso impianto non è stata prodotta alcuna certificazione di conformità. Gli infissi esterni sono di vario tipo, in parte in alluminio ed in parte in legno con tapparelle.

Nel complesso il lotto di vendita si presenta in elevato stato di degrado, la recinzione in muratura con sovrastante recinzione metallica con evidenti segni di carbonatazione, l'area esterna in abbandono, il terreno scarsamente coltivato ed il fabbricato abbandonato, prima di esser abitati richiedono importanti lavori di manutenzione straordinaria.

L'impianto dell'abitazione è tipico delle case in campagna, un ampio ingresso con superficie pari a 16,50 mq, dove è ubicato il termocamino, privo di alcuna rifinitura di contorno, e con le altre stanze che hanno accesso diretto dallo stesso. Ad ovest rispetto all'ingresso vi è l'accesso alle due stanze da letto, aventi superficie rispettivamente di 10,50 mq e 13,60 mq. Ad est è presente la terza stanza da letto avente superficie pari a 12,60 mq.

La cucina pranzo, in un cui angolo è ubicato uno scaldacqua elettrico per la produzione di ACS presenta la pavimentazione assente in una parte con finitura a massetto.

Nella parte retrostante dell'abitazione è stata costruita una veranda con copertura realizzata con lamiera in grecata, totalmente da demolire.

Le finiture nel complesso sono scarse, le pareti esterne sono bisognevoli di realizzazione di un nuovo intonaco, le pareti interne sono ricoperte da muffe e licheni, il cui trattamento correttivo a parere del sottoscritto dovrebbe consistere in una demolizione dell'intonaco ed una successiva nuova realizzazione.

Sul prospetto nord è stata realizzata una scala in muratura che conduce al piano primo e che deve essere totalmente demolito in quanto non presente nell'ultimo titolo edilizio assentito. L'accesso al piccolo vano al piano primo non è stato possibile per ragioni di sicurezza dell'operatore. Le dimensioni dello stesso sono riscontrabili dalle fotografie allegate.

L'impianto elettrico non è stato verificato ma nel complesso dell'edificio si ritiene debba essere messo a norma ai sensi del DM 37/08.

In merito alla regolarità urbanistica è importante sottolineare che esiste un titolo edilizio in sanatoria rilasciato ai sensi della Legge 47/85, ma che al momento l'immobile risulta difforme dallo stesso. Sono presenti piccole difformità sulla ubicazione delle finestre e porte interne ed esterne che possono essere sanate ai sensi dell'art. 37 del 380/2001, essendo ubicato l'immobile in un'area priva di vincoli come censiti dal PPTR, per le difformità consistenti nel vano tecnico al piano primo, il vano tecnico al piano terra in aderenza al garage, la maggiore superficie della veranda è necessaria la totale demolizione.



vista da est



termocamino



vista da sud



vista da nord



recinzione su SP



vista dal cancello

CLASSE ENERGETICA:



[269.09 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 7400824000539074 registrata in data 28/08/2024

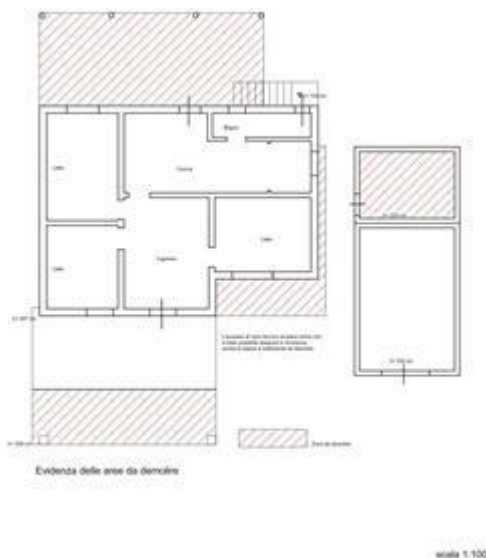
CONSISTENZA:

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 - sup lorda	96,30	x	100 %	=	96,30
Veranda regolare	24,00	x	30 %	=	7,20
locale garage	28,16	x	50 %	=	14,08
Totale:	148,46				117,58



Evidenza superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, l'abitazione viene conteggiata per intero la veranda viene moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,3, il locale garage per un valore dello 0,50.

I valori OMI disponibili sono quelli del secondo semestre dell'anno 2023, che si ritiene ancora valido. I valori unitari oscillano per villini di tipo economico da 640,00 e a 720,00 €.

Si attribuirà il valore minimo a cui si applicherà un decremento del 15% per tener conto delle pessime condizioni di manutenzione. Il valore di stima, come più volte detto tiene conto della cubatura regolare, dell'ottima posizione, ossia in una zona residenziale popolata.

Al terreno circostante, accatastato all'ente urbano non viene attribuito un valore diretto, ma la stima tiene conto dello stesso

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $117,58 \times 640,00 = 75.251,20$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato di manutenzione e conservazione riduzione del 15%	-11.287,68

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 63.963,52
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 63.963,52

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la definizione del criterio di stima si utilizzeranno i valori OMI, unitamente a dei coefficienti di correzione per tener conto dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Francavilla Fontana, 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	villa singola	117,58	0,00	63.963,52	63.963,52
				63.963,52 €	63.963,52 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.963,52**

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 **€. 7.644,53**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 43.318,99

data 29/08/2024

il tecnico incaricato
Annalisa Formosi