



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

79/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

VERDE ITALIA S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Stefano Sales

CUSTODE:

Avv. Angela Apruzzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Leonardo Vecchio

CF: VCCLRD64S08D761L

con studio in BRINDISI (BR) VIA LAURO, 25

telefono: 0831529382

fax: 0831529382

email: dino.vecchio@libero.it

PEC: leonardo.vecchio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Civile abitazione a piano terra in TORRE SANTA SUSANNA alla Via Alessandro Volta s.n.c, della superficie commerciale di **359,95** mq per la quota di 100/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) e l'usufrutto in favore di *** DATO OSCURATO ***

Come meglio rappresentato sulla pianta dello stato di fatto, trattasi di un immobile per civile abitazione situato a piano terra e facente parte di un fabbricato di remota epoca di costruzione. Ad esso si accede da una strada privata in comproprietà indivisa con altri soggetti proprietari di altri immobili limitrofi, posta sul prolungamento della pubblica Via Alessandro Volta. Esso è composto internamente da due ampi vani comunicanti con copertura a volte del tipo a stella a "faccia - vista" adibiti a zona d'ingresso e soggiorno pranzo, da due retrostanti vani anch'essi con copertura a volta del tipo a stella di cui uno adibito a cucina e l'altro a tinello, un disimpegno dal quale si accede in due bagni e due vani letto. Il tutto sviluppa una superficie utile abitabile di mq. 190,74. In adiacenza e comunicante a tale immobile attraverso una porta si accede un ampio vano magazzino delle dimensioni interne di mt. 4,80 x mt. 13,55 che sviluppa una superficie utile di mq. 67,84, anch'esso con copertura a volte del tipo a stella. Detto magazzino è attualmente comunicante con un altro magazzino adiacente appartenente ad altra proprietà. Tale immobile ha di pertinenza esclusiva un porticato della superficie di mq. 57,28 e due cortili di cui uno antistante della superficie di mq. 103,57 e l'altro retrostante della superficie di mq. 138,48. Nel cortile retrostante sono ubicati un piccolo vano tecnico della superficie coperta di mq. 3,30, dove è collocata la caldaia ed un altro vano adiacente adibito a lavanderia della superficie coperta di mq. 4,70. L'intero fabbricato sviluppa una superficie lorda di mq. 317,24 compreso il locale magazzino, e si trova nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione pavimentato, intonacato, provvisto di infissi interni ed esterni, impianto elettrico, idrico e fognario con smaltimento in fossa settica. Esso è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso nell'anno 2011.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna in alcuni vani di mt. 4,60 , in altri di mt. 3,80 e di mt. 2,90.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 3 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 13 vani, rendita 839,24 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione della destinazione del 10/11/2011 da deposito ad abitazione
Coerenze: ad ovest con u.i.u. sub. 17, a nord con u.i.u. sub. 5 e sub. 8, a est con u.i.u. sub. 6 e 18 e a sud con sub. 13 area urbana strada e piazzale comune di accesso. Tutte facenti parte della stessa particella 3.

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2011.

A.1

altro terreno, composto da area scoperta adibita a strada sul prolungamento di via Alessandro Volta di accesso al medesimo fabbricato ed agli altri fabbricati insistenti sulla particella 3.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 3 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** derivante da Variazione del 17/01/2014 - prat. n. BR0007028
Coerenze: Con immobili stessa proprietà ditta intestataria
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	360,03 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 148.512,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.235,52
Data della valutazione:	08/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore (nudo proprietario) che ha stabilito la propria residenza e dalla propria madre (usufruttuaria).

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** attiva, stipulata il 06/03/2023 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna ai nn. Rep. n.727 di repertorio, iscritta il 20/03/2023 a Brindisi ai nn. 521/5308, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 70.429,50.

La formalità è riferita solamente a: 1) quota di 1/4 dell'area urbana sita alla Via Alessandro Volta snc

in Catasto Fabbricati al Fg. 42, p.lla 3 sub.13; 2) nuda proprietà dell'abitazione in Comune di Torre S. Susanna (BR), Via Alessandro Volta snc, piano terra di vani 13, in Catasto Fabbricati al Fg. 42, P.lla 3, Sub.20; 3) quota di 1/2 della nuda proprietà del terreno in agro di Torre S. Susanna (BR), contrada Pezze di Timo esteso are 54,18, censito nel Catasto Terreni al Fg. 42, p.lla 440 quota di 1/2 e del terreno in agro di Torre S. Susanna (BR), contrada Pezza del Timo, esteso are 15,67, riportato nel Catasto Terreni al Fg. 42, p.lla 447.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 28/05/2023 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Brindisi ai nn. di Rep. 1185/2023, trascritto il 17/07/2023 a Brindisi ai nn. 13780/11314, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo. La formalità è riferita su tutti gli immobili oggetto dell'Atto 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di nuda proprietà, in forza di Successione testamentaria per morte di [REDACTED], con Dichiarazione di Successione del 12/12/1994, registrata il 12/06/1996 a Brindisi ai nn. 13780/11314 e n.448, trascritta il 12/01/2002 a Brindisi al n. 550.

Il titolo è riferito all'Abitazione alla Via Alessandro Volta, snc, piano terra di vani 13 , in Catasto al Fg. 42 , P.lla 3, Sub.20 ed altri immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento.

L'eredità si è devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Errico Astuto in data 7/02/1995, registrato a Brindisi il 16/02/1995

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Atto di donazione e divisione (dal 16/05/1990 fino al 12/12/1994), con atto stipulato il 16/05/1990 a firma di Notaio Gaetano Pennetta, trascritto il 18/06/1990 a Brindisi ai nn. 7944/7947

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 9051 del 19.07.2011, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambiamento di destinazione d'uso da locale deposito ad abitazione del piano terra del fabbricato alla Via A. Volta nel Comune di Torre S. Susanna, presentato il 19/07/2011 con il n. 9051 di protocollo, rilasciato il 27/10/2011 con il n. 73 di protocollo. Agibilità del 06/03/2013.

Il titolo è riferito all'abitazione al piano terra dell'immobile in Via Volta s.n.c. censito in Catasto Fabbricati al Fg. 42, p.lla 3 sub.20.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona Semintensiva - C1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità fondiaria 5mc/mq ; superficie minima del lotto 200 mq; altezza massima 12 mt.

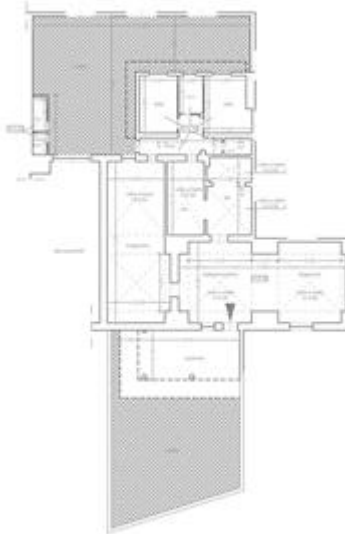
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: P.D.F., Regolamento Edilizio del Comune di Torre S. Susanna e D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

PIANTA DELLO STATO DI FATTO DELL'ABITAZIONE ALLA VIA
ALESSANDRO VOLTA S.N.C. - COMUNE DI TORRE S.S. (BR)
- FG 42, P.LLA 3, SUB 20 (PIANO TERRA)- Scala 1:200



Pianta stato di fatto e autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: RDL 13 Aprile 1939 n.652)

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.D.F. e Regolamento Edilizio del Comune di Torre S. Susanna)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/ 2008)

Non accertabile

BENI IN TORRE SANTA SUSANNA VIA ALESSANDRO VOLTA S.N.C

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Civile abitazione a piano terra in TORRE SANTA SUSANNA alla Via Alessandro Volta s.n.c, della superficie commerciale di **359,95** mq per la quota di 100/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) e l'usufrutto in favore di *** DATO OSCURATO ***

Come meglio rappresentato sulla pianta dello stato di fatto, trattasi di un immobile per civile

abitazione situato a piano terra e facente parte di un fabbricato di remota epoca di costruzione. Ad esso si accede da una strada privata in comproprietà indivisa con altri soggetti proprietari di altri immobili limitrofi, posta sul prolungamento della pubblica Via Alessandro Volta. Esso è composto internamente da due ampi vani comunicanti con copertura a volte del tipo a stella a "faccia - vista" adibiti a zona d'ingresso e soggiorno pranzo, da due retrostanti vani anch'essi con copertura a volta del tipo a stella di cui uno adibito a cucina e l'altro a tinello, un disimpegno dal quale si accede in due bagni e due vani letto. Il tutto sviluppa una superficie utile abitabile di mq. 190,74. In adiacenza e comunicante a tale immobile attraverso una porta si accede un ampio vano magazzino delle dimensioni interne di mt. 4,80 x mt. 13,55 che sviluppa una superficie utile di mq. 67,84, anch'esso con copertura a volte del tipo a stella. Detto magazzino è attualmente comunicante con un altro magazzino adiacente appartenente ad altra proprietà. Tale immobile ha di pertinenza esclusiva un porticato della superficie di mq. 57,28 e due cortili di cui uno antistante della superficie di mq. 103,57 e l'altro retrostante della superficie di mq. 138,48. Nel cortile retrostante sono ubicati un piccolo vano tecnico della superficie coperta di mq. 3,30, dove è collocata la caldaia ed un altro vano adiacente adibito a lavanderia della superficie coperta di mq. 4,70. L'intero fabbricato sviluppa una superficie lorda di mq. 317,24 compreso il locale magazzino, e si trova nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione pavimentato, intonacato, provvisto di infissi interni ed esterni, impianto elettrico, idrico e fognario con smaltimento in fossa settica. Esso è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso nell'anno 2011.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna in alcuni vani di mt. 4,60, in altri di mt. 3,80 e di mt. 2,90.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 3 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 13 vani, rendita 839,24 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione della destinazione del 10/11/2011 da deposito ad abitazione
Coerenze: ad ovest con u.i.u. sub. 17, a nord con u.i.u. sub. 5 e sub. 8, a est con u.i.u. sub. 6 e 18 e a sud con sub. 13 area urbana strada e piazzale comune di accesso. Tutte facenti parte della stessa particella 3.

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2011.



prospetto anteriore



locale magazzino adiacente



prospetto posteriore prospiciente il cortile retrostante



prospetto posteriore prospiciente il cortile retrostante



vano d'ingresso



vano tinello

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

SERVIZI

spazi verde

nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 Km

nella media ★★★★★★★★★★

ferrovia distante 5,5 Km

scarso ★★★★★★★★★★

autobus distante 700 mt.

mediocre ★★★★★★★★★★

superstrada distante 38 Km

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

mediocre ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

mediocre ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

buono ★★★★★★★★★★

servizi:

mediocre ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

le caratteristiche di finitura sia interne che esterne sono:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in lastricato solare con coibentazione non rilevabile

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in conci di tufo , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di cemento

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

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

rivestimento interno: posto in pareti e soffitti vani e magazzino realizzato in intonaco di cemento

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto su pareti cucina e bagni realizzato in ceramica

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V conformità: non rilevabile

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: incassata con recapito in fossa imhoff conformità: non rilevabile

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

copertura: a volta costruita in muratura

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: piani

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in muratura

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

travi: costruite in cemento armato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



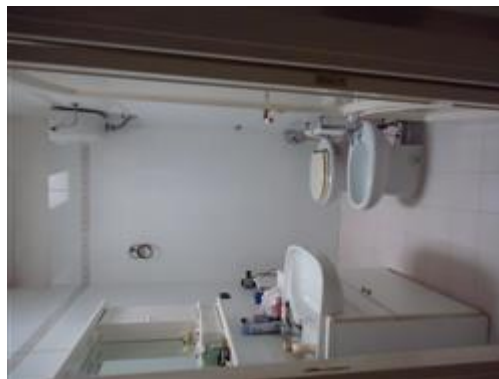
pavimentazione vani retrostanti



finestra esterna in legno



Porta d'ingresso in legno



rifiniture bagno



particolare dell'intradosso della copertura a volte



particolare dell'intradosso della copertura a volte

CLASSE ENERGETICA:

[160 KWh/m²/anno]

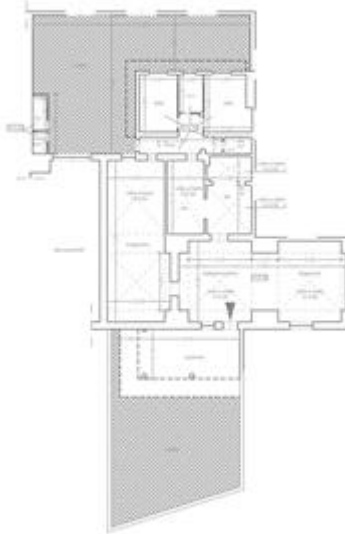
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	235,52	x	100 %	=	235,52
locale magazzino	81,72	x	60 %	=	49,03
cortile	242,05	x	15 %	=	36,31
portico	57,28	x	60 %	=	34,37
vano tecnico e lavanderia	8,00	x	60 %	=	4,80
Totale:	624,57				360,03

PIANTA DELLO STATO DI FATTO DELL'ABITAZIONE ALLA VIA
ALESSANDRO VOLTA S.N.C. - COMUNE DI TORRE S.S. (BR)
- FG 42, P.LLA 3, SUB 29 (PIANO TERRA) - Scala 1:200



Pianta dello stato di fatto

ACCESSORI:

altro terreno, composto da area scoperta adibita a strada sul prolungamento di via Alessandro Volta di accesso al medesimo fabbricato ed agli altri fabbricati insistenti sulla particella 3.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 3 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** derivante da Variazione del 17/01/2014 - prat. n. BR0007028
Coerenze: Con immobili stessa proprietà ditta intestataria

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Trattasi della nuda proprietà di 1/4 di un'area identificata catastalmente come area urbana, posta sul prolungamento della Via A. Volta destinata a strada di accesso all'immobile e ad altri immobili facenti parte della p.lla 3	0,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	0,00				0,00



area urbana adibita a strada di accesso



Planimetria catastale area urbana

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, i valori di mercato di immobili per civili abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, in zona periferica, codice zona D1 microzona catastale n.1, con tipologia di abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale vanno da un minimo di €/mq. 450,00 ad un massimo di €/mq.550,00 della superficie lorda. I valori di mercato in base alle indagini di mercato eseguite presso operatori economici, agenti immobiliari e tecnici professionisti del settore immobiliare si attestano all'incirca con un valore medio degli stessi valori dell'O.M.I.. Pertanto in considerazione delle caratteristiche del fabbricato, dello stato di conservazione e manutenzione, caratteristiche costruttive e di finitura sia interne che esterne, nonché della vetustà del fabbricato si può attribuire un congruo valore di mercato medio con le opportune decurtazioni ed adeguamenti di €/mq. 550,00. Quindi in considerazione della superficie lorda commerciale complessiva dell'immobile e della superficie degli accessori ad uso esclusivo (locale magazzino, cortili, portico) computati in percentuale in base all'ex UNI 10750:2005 viene determinato il seguente valore di mercato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	360,03	x	550,00	=	198.016,50
Valore superficie accessori:	0,00	x	550,00	=	0,00
					198.016,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 198.016,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 148.512,38

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento si è proceduto mediante indagini di mercato presso agenti immobiliari e tecnici professionisti operanti nel settore immobiliare e facendo riferimento anche alla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari riportate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) edito dall'Agenzia del Territorio. Ai valori rilevati sono state apportate le dovute correzioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed in particolare al suo stato d'uso, conservazione e manutenzione nonché alla sua appetibilità nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi , ufficio del registro di Brindisi , conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi , ufficio tecnico di Torre S. Susanna (BR), agenzie: Torre S. Susanna (BR), osservatori del mercato immobiliare Torre S. Susanna (BR), ed inoltre: Tecnici professionisti e agenti immobiliari del Comune di Torre S. Susanna (BR)

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	Civile abitazione	360,03	0,00	198.016,50	148.512,38
				198.016,50 €	148.512,38 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi della quota di nuda proprietà non si può procedere alla divisibilità del bene.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 148.512,38**

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: **€. 22.276,86**

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: **€. 126.235,52**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a TORRE SANTA SUSANNA Contrada Pezza del Timo s.n.c, della superficie commerciale di **6.217,00** mq per la quota di 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di un appezzamento di terreno costituito da due particelle catastali (p.lla 857 ex p.lla 440 e p.lla 447) che unite formano un unico appezzamento di forma pressochè rettangolare con due lati perpendicolari. Esso di natura pianeggiante è recintato per tre lati con muratura in conci di tufo avente un'altezza di mt. 2,50 ed è coltivato prevalentemente ad uliveto con circa 60 alberi di ulivo di nuovo impianto ancora non produttivi in una porzione sono piantumati degli alberi di pino, di palme e altri alberi ornamentali. Esso se pur si trova in una zona inquadrata urbanisticamente "Agricola - E" è ubicato a ridosso del perimetro abitato del Comune di Torre S. Susanna sul prolungamento della pubblica Via A. Volta.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 857 ex p.lla 440 (catasto terreni), superficie 4650, reddito agrario 13,21 €, reddito dominicale 28,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 26/06/2024 - Pratica n. BR0080023 in atti dal 26/6/2024
Coerenze: A nord con la p.lla 3 ad est con la p.lla 441, ad ovest con la p.lla 439 ed a sud con la p.lla 447 stessa proprietà
Attualmente a seguito dell'introduzione in mappa del fabbricato collabente (ex opificio) e dell'attribuzione dell'area di pertinenza la originaria particella censita in Catasto Terreni al fg. 42 p.lla 440 di cui all' Atto di Pignoramento e della Procedura Esecutiva è divenuta p.lla 857
- foglio 42 particella 447 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 1567, reddito agrario 4,45 €, reddito dominicale 9,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 04/06/1998 pratica n. 38834 in atti dal 03/03/2003 prot.llo n. 9/98 (n.7077.1/1998)
Coerenze: A nord con l'attuale p.lla 857 (ex p.lla 440) stessa proprietà, ad est con la p.lla 457, a sud con la p.lla 448 ed a ovest con le p.lle 446,454 e 445

Il terreno presenta una forma pressochè rettangolare , giacitura pianeggiante, di natura argilloso , non sono presenti sistemi irrigui, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto di nuovo impianto ed una porzione alberi ornamentali di pino e palme.

B Fabbricato collabente (ex opificio) a TORRE SANTA SUSANNA Contrada Pezza del Timo s.n.c, della superficie commerciale di **508,00** mq per la quota di 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di un fabbricato censito dall' Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate come opificio. Attualmente tale fabbricato è in completo stato di abbandono, privo dell'intera copertura, impianti. In particolare è costituito da una muratura perimetrale in conci di tufo intervallata e sorretta da pilastri in c.a. che si eleva per un'altezza di circa mt. 4,25 dal piano di calpestio. Il piano di calpestio è in battuto di cemento con un portone di ingresso in struttura di metallo, con pannelli in pvc a tre ante

scorrevoli. Di forma trapezoidale irregolare occupa una superficie utile interna di mq. 484 e di mq. 508 lorda compreso le murature perimetrali.

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

- foglio 42 particella 849 (ex p.lla 693 sub.1) sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada Pezza del Timo, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 27/06/2024 - Pratica n. BR0080420 in atti dal 28/06/2024 - Dichiarazione U.I.U. Art. 19 DL. 78/2010 (n. 80420.1/2024)

Coerenze: A nord con la p.lla 439 e la p.lla 3, a est e a sud con la p.lla 857 ed a ovest con la p.lla 439

Trattasi di un fabbricato censito in Catasto Fabbricati dall'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010, come opificio identificandolo con la p.lla 693 sub. 1, cat. D/1. Per tale fabbricato si è provveduto sempre ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010 alla Denuncia di Variazione di fabbricato urbano con la relativa area di pertinenza di accesso allo stesso ed alla conseguente dichiarazione di unità collabente date le sue caratteristiche privo di copertura, impianti, infissi. Attualmente è censito in Catasto fabbricati al Fg. 42 p.lla 849 sub.2.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.725,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.400,00
Data della valutazione:	08/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e dal fratello comproprietario per la quota di 1/2 della nuda proprietà e dalla propria madre quale usufruttuaria

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**, stipulata il 06/03/2023 a firma di Pubblico Ufficiale - Tribunale Civile di Bologna ai nn. 727 di rep. di repertorio, iscritta il 20/03/2023 a Brindisi ai nn. 521/5308, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 70.429,50.

La formalità è riferita solamente a: 1) quota di 1/4 dell'area urbana sita alla Via Alessandro Volta snc in Catasto Fabbricati al Fg. 42, p.la 3 sub.13; 2) nuda proprietà dell'abitazione in Comune di Torre S. Susanna (BR), Via Alessandro Volta snc, piano terra di vani 13, in Catasto Fabbricati al Fg. 42, P.la 3, Sub.20; 3) quota di 1/2 della nuda proprietà del terreno in agro di Torre S. Susanna (BR), contrada Pezze di Timo esteso are 54,18, censito nel Catasto Terreni al Fg. 42, p.la 440 quota di 1/2 e del terreno in agro di Torre S. Susanna (BR), contrada Pezza del Timo, esteso are 15,67, riportato nel Catasto Terreni al Fg. 42, p.la 447.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 28/05/2023 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Brindisi ai nn. 1185/2023 di Rep. di repertorio, trascritto il 17/07/2023 a Brindisi ai nn. 11314/13780, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziale del Tribunale Civile di Brindisi .

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto dell'Atto 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Quota di 1/2 della nuda proprietà, in forza di Successione testamentaria in morte di [REDACTED]
[REDACTED], registrata il 12/12/1994 a Brindisi ai nn. 97 vol. 448, trascritta il 12/01/2002 a Bri

L'eredità si è devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Errico Astuto in data 7/02/1995, registrato a Brindisi il 16/02/1995

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Atto di Donazione e Divisione (dal 16/05/1990 fino al 12/12/1994), con atto stipulato il 16/05/1990 a firma di Notaio Gaetano Pennetta , trascritto il 18/06/1990 a Brindisi ai nn. 7944/7947

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - in base al piano di fabbricazione vigente sia i terreni che l'ex opificio ricadono in zona Agricola "E" con le seguenti norme tecniche di attuazione ed indici.

"Sono ammesse costruzioni a servizio dell'economia agricola, case coloniche, ville e villette residenziali. Sono consentiti in via eccezionale impianti produttivi legati all'utilizzazione del suolo (costruzioni facenti parte integrante di attrezzature per attività agricole o estrattive), previa applicazione della procedura di cui all'art. 16 della legge 6.8.1967 n.765. Per le abitazioni è prescritta la massima densità fondiaria di metri cubi 0.03 per metro quadrato di terreno disponibile. La superficie minima del lotto edificabile è di 5.000 metri quadrati. L'altezza massima per le abitazioni non può superare i 9 metri, mentre per le altre costruzioni a diversa destinazione, l'altezza massima non può superare i metri 15, salvo casi speciali richiesti da tipi particolari di attività produttive, da documentare alla presentazione del progetto. La distanza tra vari corpi di fabbrica non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, e mai inferiore a metri 10. Deve essere destinata a parcheggio una superficie non inferiore a un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione. La distanza delle costruzioni dalle strade vicinali non può essere inferiore a 20 metri, misurati dal ciglio della strada. Per il resto vale il D.M. n.1404 del 01.04.1968".

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Torre S. Susanna il 18.06.2024

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Attualmente a seguito dell'introduzione in mappa del fabbricato collabente (ex opificio) e dell'attribuzione dell'area di pertinenza la originaria particella censita in Catasto Terreni al fg. 42 p.lla 440 di cui all' Atto di Pignoramento e della Procedura Esecutiva è divenuta p.lla 857 giusta visura storica per immobile e la particella censita in Catasto Fabbricati 693 sub. 1 anch'essa oggetto dell'Atto di Pignoramento e della Procedura Esecutiva è divenuta p.lla 849 sub. 2., giusta visura storica per immobile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla ex p.lla 440 insiste un corpo di fabbrica attualmente privo di copertura censito ai sensi dell'art. 19 della Legge 78/2010 dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio in Catasto fabbricati con la p.lla 693 sub. 1 cat. D/1 - opificio (oggetto di pignoramento). Detto corpo di fabbrica da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica risulta essere non assentito e pertanto abusivo. Per le condizioni che lo stesso si trova privo di copertura è

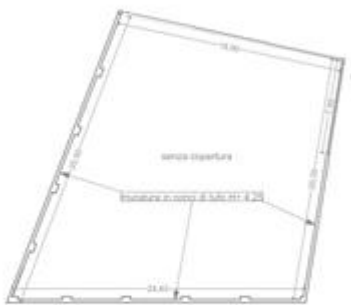
stato dichiarato in Catasto Fabbricati come fabbricato collabente e identificato con la p.lla 849 sub. 2 (ex p.lla 693 sub. 1). (normativa di riferimento: Programma di Fabbricazione e D.P.R. 380/2001)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica edilizia di accertamento di conformità ai sensi degli art.li 36 e/o 37 del D.P.R. 380/2001 per la sanatoria dello stato dei luoghi con una spesa forfettaria stimata oltre ad eventuali oneri concessori e salvo le prescrizioni del PDF di €.3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo di fabbrica (ex opificio) attualmente privo di copertura in Comune di Torre S. Susanna, contrada Pezza di Timo s.n., attualmente censito nel Catasto fabbricati del Comune di Torre S. Susanna al Fg. 42 p.lla 849 sub. 2 (ex p.lla 693 sub. 1 sull'Atto di Pignoramento)

PIANTA DELLO STATO DI FATTO DEL FABBRICATO COLLABENTE (EX OPIFICIO)
C.DA PEZZA DEL TIMO S.N.C. - COMUNE DI TORRE S. SUSANNA (BR) - Scale 1:200



Pianta dello stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla p.lla 440 del foglio 42 è stato censito in Catasto Fabbricati ai sensi dell'art. 19 del D.L. 78/2010 da parte dell' Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate l'opificio identificandolo con la p.lla 693 sub. 1. Pertanto si è provveduto ai sensi del suddetto D.L. 78/2010 ad eseguire dapprima la dichiarazione di fabbricato urbano introducendo lo stesso fabbricato sul foglio di mappa ed attribuendo una piccola area di pertinenza per accedere allo stesso come prescritto dall'Ufficio . Detto opificio essendo privo attualmente di copertura, di impianti, infissi con la sola muratura perimetrale è stato dichiarato fabbricato collabente. (normativa di riferimento: RDL 13 Aprile 1939 n.652 e Art. 19 dl 78/2010)

L'immobile attualmente risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato ex opificio censito al Fg. 42 ex p.lla 693 sub. 1, attualmente censito in Catasto Fabbricati al Fg. 42 p.lla 849 sub. 2

Per l'introduzione in mappa dell'opificio attuale fabbricato collabente, il terreno censito in Catasto Terreni al Fg. 42 p.lla 440 è identificato in Catasto Terreni con la p.lla 857 ed il fabbricato (opificio)

censito in Catasto Fabbricati al Fg. 42 p.lla 693 sub. 1 oggetto di pignoramento è attualmente identificato con la p.lla 849 sub. 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Programma di Fabbricazione del Comune di Torre S. Susanna)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente ai terreni censiti in Catasto Terreni al Fg. 42 ex p.lla 440 attuale p.lla 857 e p.lla 447



stralcio del Fg. 42 ex p.lla 440 preesistente



stralcio stato di fatto del Fg. 42 p.lla 857 (ex p.lla 440)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Attualmente a seguito dell'introduzione in mappa del fabbricato collabente (ex opificio) e dell'attribuzione dell'area di pertinenza la originaria particella 440 del fg. 42 censita in Catasto Terreni e di cui all' Atto di Pignoramento e della Procedura Esecutiva è identificata con p.lla 857 e la p.lla 693 sub. 1 censita in Catasto Fabbricati anch'essa oggetto dell'Atto di Pignoramento e della Procedura Esecutiva è identificata con la p.lla 849 sub. 2

BENI IN TORRE SANTA SUSANNA CONTRADA PEZZA DEL TIMO S.N.C

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TORRE SANTA SUSANNA Contrada Pezza del Timo s.n.c, della superficie commerciale di **6.217,00** mq per la quota di 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di un appezzamento di terreno costituito da due particelle catastali (p.lla 857 ex p.lla 440 e p.lla 447) che unite formano un unico appezzamento di forma pressochè rettangolare con due lati perpendicolari. Esso di natura pianeggiante è recintato per tre lati con muratura in conci di tufo avente un'altezza di mt. 2,50 ed è coltivato prevalentemente ad uliveto con circa 60 alberi di ulivo di nuovo impianto ancora non produttivi in una porzione sono piantumati degli alberi di pino, di palme

e altri alberi ornamentali. Esso se pur si trova in una zona inquadrata urbanisticamente "Agricola - E" è ubicato a ridosso del perimetro abitato del Comune di Torre S. Susanna sul prolungamento della pubblica Via A. Volta.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 857 ex p.lla 440 (catasto terreni), superficie 4650, reddito agrario 13,21 €, reddito dominicale 28,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 26/06/2024 - Pratica n. BR0080023 in atti dal 26/6/2024
Coerenze: A nord con la p.lla 3 ad est con la p.lla 441, ad ovest con la p.lla 439 ed a sud con la p.lla 447 stessa proprietà
Attualmente a seguito dell'introduzione in mappa del fabbricato collabente (ex opificio) e dell'attribuzione dell'area di pertinenza la originaria particella censita in Catasto Terreni al fg. 42 p.lla 440 di cui all' Atto di Pignoramento e della Procedura Esecutiva è divenuta p.lla 857
- foglio 42 particella 447 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 1567, reddito agrario 4,45 €, reddito dominicale 9,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 04/06/1998 pratica n. 38834 in atti dal 03/03/2003 prot.llo n. 9/98 (n.7077.1/1998)
Coerenze: A nord con l'attuale p.lla 857 (ex p.lla 440) stessa proprietà, ad est con la p.lla 457, a sud con la p.lla 448 ed a ovest con le p.lle 446,454 e 445

Il terreno presenta una forma pressochè rettangolare , giacitura pianeggiante, di natura argilloso , non sono presenti sistemi irrigui, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto di nuovo impianto ed una porzione alberi ornamentali di pino e palme.



Foto n. 1 dell'appezzamento di terreno



Foto n.2 dell'appezzamento di terreno



Foto n.3 dell'appezzamento di terreno



Foto n.4 dell'appezzamento di terreno



Foto n.5 dell'appezzamento di terreno



Foto n.6 della porzione di appezzamento di terreno dove sono piantumati alberi ornamentali

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre S. Susanna). Il traffico nella zona è locale.

SERVIZI

spazi verde

nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 Km

nella media

autobus distante 700 mt.

mediocre

ferrovia distante 5,5 Km

scarso

superstrada distante 38 Km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	6.217,00	x	100 %	=	6.217,00
Totale:	6.217,00				6.217,00



Stralcio del foglio di mappa catastale della p.lla 857 ex p.lla 440



Stralcio del foglio di mappa catastale della p.lla 447

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, i valori agricoli medi di mercato di appezzamenti di terreno della provincia di Brindisi nella Regione Agraria n. 3 del Comune di Torre S. Susanna, aventi coltura uliveto è di €/Ha 10.180,00 e di €/Ha 13.740,00 per la l'uliveto intensivo speciale. Trattandosi di un uliveto di nuovo impianto ed ancora improduttivo per la determinazione del suo valore è stata presa in considerazione la coltura in atto ma anche l'ubicazione del terreno che si trova in prossimità del perimetro abitato del Comune di Torre S. Susana. Pertanto per tali caratteristiche ed in base all'indagine dei valori di mercato di terreni simili che sono stato oggetto di compravendita, allo stesso si ritiene attribuire un valore di mercato a corpo di €. 30.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	30.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 30.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 11.250,00
---	---------------------

BENI IN TORRE SANTA SUSANNA CONTRADA PEZZA DEL TIMO S.N.C

FABBRICATO COLLABENTE (EX OPIFICIO)

DI CUI AL PUNTO B

Fabbricato collabente (ex opificio) a TORRE SANTA SUSANNA Contrada Pezza del Timo s.n.c, della superficie commerciale di **508,00** mq per la quota di 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di un fabbricato censito dall' Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate come opificio. Attualmente tale fabbricato è in completo stato di abbandono, privo dell'intera copertura, impianti. In

particolare è costituito da una muratura perimetrale in conci di tufo intervallata e sorretta da pilastri in c.a. che si eleva per un'altezza di circa mt. 4,25 dal piano di calpestio. Il piano di calpestio è in battuto di cemento con un portone di ingresso in struttura di metallo, con pannelli in pvc a tre ante scorrevoli. Di forma trapezoidale irregolare occupa una superficie utile interna di mq. 484 e di mq. 508 lorda compreso le murature perimetrali.

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

- foglio 42 particella 849 (ex p.lla 693 sub.1) sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada Pezza del Timo, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 27/06/2024 - Pratica n. BR0080420 in atti dal 28/06/2024 - Dichiarazione U.I.U. Art. 19 DL. 78/2010 (n. 80420.1/2024)

Coerenze: A nord con la p.lla 439 e la p.lla 3, a est e a sud con la p.lla 857 ed a ovest con la p.lla 439

Trattasi di un fabbricato censito in Catasto Fabbricati dall'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010, come opificio identificandolo con la p.lla 693 sub. 1, cat. D/1. Per tale fabbricato si è provveduto sempre ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010 alla Denuncia di Variazione di fabbricato urbano con la relativa area di pertinenza di accesso allo stesso ed alla conseguente dichiarazione di unità collabente date le sue caratteristiche privo di copertura, impianti, infissi. Attualmente è censito in Catasto fabbricati al Fg. 42 p.lla 849 sub.2.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



Foto n. 1 dell'area di pertinenza di accesso



Foto n.2 esterna del portone ad ante scorrevole di accesso



Foto n.3 interna



Foto n.4 interna



Foto n.5 interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre S. Susanna). Il traffico nella zona è locale.

SERVIZI

spazi verde

nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 Km

nella media

autobus distante 700 mt.

mediocre

ferrovia distante 5,5 Km

scarso

superstrada distante 38 Km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

scarso

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fabbricato in completo stato di abbandono, privo dell'intera copertura, impianti con le seguenti caratteristiche:

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in tufo

pessimo

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

mediocre

portone di ingresso: ante scorrevoli realizzato in metallo e pvc

pessimo

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura e pilastri

mediocre

in c.a.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ex opificio	508,00	x	100 %	=	508,00
Totale:	508,00				508,00

PIANTA DELLO STATO DI FATTO DEL FABBRICATO COLLABENTE (EX OPIFICIO)
C.DA PEZZA DEL TIMO S.N.C. - COMUNE DI TORRE S.S. (BR) - Scale 1:200



Pianta dello stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Date le caratteristiche e nelle condizioni in cui si trova non assentito e completamente abusivo, l'immobile non avrebbe un valore commerciale. Per la sua stima si è proceduto con una valutazione a corpo in base alle opere presenti attribuendogli il seguente valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 50.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 18.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato degli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento si è proceduto mediante indagini di mercato presso agenti immobiliari e tecnici professionisti operanti nel settore immobiliare e facendo riferimento anche alla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari dei valori agricoli medi riportate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) edito dall'Agenzia del Territorio. Ai valori rilevati sono state apportate le dovute correzioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei medesimi terreni ed in particolare alla loro, coltura, ubicazione e vicinanza al perimetro abitato del Comune di Torre S. Susanna, nonché alla loro appetibilità nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi , ufficio del registro di Brindisi , conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi , ufficio tecnico di Torre S. Susanna , agenzie: Torre S. Susanna (BR), osservatori del mercato immobiliare Torre S. Susanna (BR), ed inoltre: Tecnici professionisti e agenti immobiliari del Comune di Torre S. Susanna

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	6.217,00	0,00	30.000,00	11.250,00
B	Fabbricato collabente (ex opificio)	508,00	0,00	50.000,00	18.750,00
				80.000,00 €	30.000,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 3.000,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi della quota di 1/2 della nuda proprietà e di due appezzamenti di

terreno limitrofi che formano un unico lotto compreso l'area su cui insiste il fabbricato collabente (ex opificio), gli stessi possono essere divisi e quindi frazionati in due lotti compreso il fabbricato collabente (ex opificio).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 24.000,00

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: €. 3.600,00

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: €. 20.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a TORRE SANTA SUSANNA Contrada Arciprete s.n.c, frazione agro del Comune di Torre S. Susanna, della superficie commerciale di **10.787,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appezzamento di terreno costituito dall'attuale particella catastale 276 (ex p.lla 31) di forma rettangolare, di giacitura pianeggiante, recintato solo per il lato a nord con muratura di pietra a secco, privo di recinzione per i restanti lati. E' coltivato ad uliveto con circa 100 alberi di ulivo, di cui una sessantina di recente impianto di circa 20 anni ed i restanti centenari, tutti affetti da Xylella e pertanto parzialmente seccati e non più produttivi. Tale terreno si trova in una zona inquadrata urbanisticamente "Agricola - E" a circa 2 km dal perimetro abitato del Comune di Torre S. Susanna e si accede percorrendo delle strade vicinali comunali asfaltate che arrivano fino al medesimo terreno al quale si accede direttamente dalla strada vicinale "Arciprete" . Su tale terreno insiste un vecchio fabbricato rurale identificato in Catasto Fabbricati alla p.lla 273 sub. 2 (ex p.lla 246 sub.1).

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 276 (ex p.lla 31) (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 10787, reddito agrario 19,50 €, reddito dominicale 19,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 26/06/2024 Pratica n. BR0080016 in atti dal 26/06/2024 per nuova costruzione (n. 80016.1/2024)

Coerenze: A nord con la p.lla 264 di altra proprietà, a est con la p.lla 32 di altra proprietà, a ovest con la p.lla 271 di altra proprietà e a sud con la strada vicinale comunale contrada Arciprete.

per l'introduzione in mappa del fabbricato che insiste sul terreno è stato eseguito il Tipo Mappale, pertanto la originaria p.lla 31 della superficie di Ha 1.08.51 riportata sull'Atto di Pignoramento è attualmente identificata con la p.lla 276 della superficie di Ha 1.07.87.

Il terreno presenta una forma rettangolare, giacitura piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto

B

Fabbricato collabente (ex deposito rurale) a TORRE SANTA SUSANNA Contrada Arciprete s.n.c, frazione agro del Comune di Torre S. Susanna, della superficie commerciale di **64,10** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un vecchio fabbricato rurale di remota epoca di costruzione, con murature di grosso spessore in pietra a secco e coperture anch'essa in pietra a volte del tipo a botte. Tale fabbricato è costituito da due vani con accessi autonomi dall'esterno che sviluppano una superficie utile interna di mq. 24,94 ed una superficie coperta di mq. 64,10. Esso si trova in precarie condizioni sia statiche che di conservazione e manutenzione, privo di impianti, infissi, pavimenti come lo si può evincere anche dalla documentazione fotografica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,90 - 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 273 (ex p.lla 246 sub.1) sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo

catastale: Contrada Arciprete snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Variazione del 27/06/2024 - Pratica n. BR0080419 lin atti dal 28/06/2024 -
Dichiarazione U.I.U. Art. 19 DL 78/2010

Coerenze: per tutti e quattro i lati con l'attuale particella 276 (ex p.lla 31) di stessa proprietà su
cui insiste.

Ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010 con Dichiarazione di U.I.U. il fabbricato già censito
dall'Ufficio del Territorio in Catasto Fabbricati alla p.lla 246 sub.1 categoria C/2 come
riportato sull'Atto di Pignoramento è attualmente identificato in Catasto Fabbricati con la p.lla
273 sub.2 e per le sue caratteristiche e vetustà è stato dichiarato fabbricato collabente
categoria F/2.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.851,10 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.200,00
Data della valutazione:	08/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2023 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Brindisi ai nn. 1185/2023 di repertorio, trascritta il 17/07/2023 a Brindisi ai nn. 11314/13780, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziale del Tribunale Civile di Brindisi .

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della procedura esecutiva

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/1991), con atto stipulato il 18/12/1991 a firma di Notaio Stefano Boccieri, trascritto il 07/05/1992 a Brindisi ai nn. 331.

Il titolo è riferito solamente a Terreno in agro di Torre S. Susanna alla contrada Arciprete censito in Catasto Terreni al Fg. 39 p.lla 31 (attuale p.lla 276).

Su detto terreno vi è un fabbricato collabente censito dall'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 19 del dl 78/2010 in Catasto Fabbricati al Fg. 39 p.lla 246 sub. 1, cat. C/2 - deposito oggetto di pignoramento. Attualmente con dichiarazione di U.I.U. è identificato con la p.lla 273 sub. 2) F/2 - fabbricato collabente, giusta Avvenuta Denuncia Variazione del 28/06/2024 prot.llo BR0080419 di dichiarazione di U.I.U. ai sensi dell' art. 19 DL 78/2010

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 (fino al 18/12/1991)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E - Agricola.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

"Sono ammesse costruzioni a servizio dell'economia agricola, case coloniche, ville e villette residenziali. Sono consentiti in via eccezionale impianti produttivi legati all'utilizzazione del suolo (costruzioni facenti parte integrante di attrezzature per attività agricole o estrattive), previa applicazione della procedura di cui all'art. 16 della legge 6.8.1967 n.765. Per le abitazioni è prescritta la massima densità fondiaria di metri cubi 0.03 per metro quadrato di terreno disponibile. La superficie minima del lotto edificabile è di 5.000 metri quadrati. L'altezza massima per le abitazioni non può superare i 9 metri, mentre per le altre costruzioni a diversa destinazione, l'altezza massima non può superare i metri 15, salvo casi speciali richiesti da tipi particolari di attività produttive, da documentare alla presentazione del progetto. La distanza tra vari corpi di fabbrica non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, e mai inferiore a metri 10. Deve essere destinata a parcheggio una superficie non inferiore a un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione. La distanza delle costruzioni dalle strade vicinali non può essere inferiore a 20 metri, misurati dal ciglio della strada. Per il resto vale il D.M. n.1404 del 01.04.1968". Il titolo è riferito solamente al Terreno in agro del Comune di Torre S. Susanna al Fg. 39 p.lla 276 (ex p.lla 31) ed all'ex locale deposito attuale fabbricato collabente censito al Catasto Fabbricati al Fg. 31 p.lla 273 sub. 2 (ex p.lla 246 subalterno 1) . Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Torre S. Susanna il 18.06.2024

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010 si è proceduto ad eseguire la Denuncia di Variazione e quindi la Dichiarazione di U.I.U. pertanto il fabbricato censito dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate come magazzino/ locale deposito, cat. C/2, al Fg. 39 p.lla 246 sub.1 (come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare) è attualmente censito in Catasto Fabbricati al Fg. 39 p.lla 273 sub. 2 con categoria F/2 - fabbricato collabente dato il suo stato di conservazione. Giusta visura storica per immobile. Con la suddetta denuncia sono variati anche i dati del terreno in contrada Arciprete che era censito in Catasto Terreni al Fg. 39, p.lla 31 come riportato nell'Atto di Pignoramento, attualmente censito in Catasto Terreni sempre al Fg. 39 p.lla 276 della superficie di Ha 1.07.87, giusta visura storica per immobile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge 1150/1942)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente al vecchio fabbricato rurale attualmente censito in Catasto Fabbricati al Fg. 39 p.lla 273 sub. 2 (ex magazzino/ locale di deposito censito in Catasto Fabbricati al Fg. 39 p.lla 246 sub.1).

Trattasi di un vecchio fabbricato rurale edificato antecedentemente il 1942 date le sue caratteristiche e tipologia costruttiva con muratura perimetrale costituita di pietra e secco e copertura anch'essa in muratura con volte del tipo a botte.

PIANTA DELLO STATO DI FATTO DEL FABBRICATO COLLABENTE (EX DEPOSITO)
C.DA ARCIPRETE S.N.C. - COMUNE DI TORRE S.S. (BR) - Scala 1:200



Pianta dello stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: RDL 13 Aprile 1939 n. 652)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente al vecchio fabbricato rurale attualmente censito in Catasto Fabbricati al Fg. 39 p.lla 273 sub. 2 (ex magazzino/ locale di deposito censito in Catasto Fabbricati al Fg. 39 p.lla 246 sub.1).

Ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010 si è proceduto ad eseguire la Denuncia di Variazione e quindi la Dichiarazione di U.I.U. pertanto il fabbricato censito dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate come magazzino/ locale deposito con cat. C/2 al Fg. 39 p.lla 246 sub.1 (come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare) è attualmente censito in Catasto Fabbricati al Fg. 39 p.lla 273 sub.2 con la categoria F/2 - fabbricato collabente dato il suo stato di conservazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TORRE SANTA SUSANNA CONTRADA ARCIPRETE S.N.C, FRAZIONE
AGRO DEL COMUNE DI TORRE S. SUSANNA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TORRE SANTA SUSANNA Contrada Arciprete s.n.c, frazione agro del Comune di Torre S. Susanna, della superficie commerciale di **10.787,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appezzamento di terreno costituito dall'attuale particella catastale 276 (ex p.lla 31) di forma rettangolare, di giacitura pianeggiante, recintato solo per il lato a nord con muratura di pietra a secco, privo di recinzione per i restanti lati. E' coltivato ad uliveto con circa 100 alberi di ulivo, di cui una sessantina di recente impianto di circa 20 anni ed i restanti centenari, tutti affetti da Xylella e pertanto parzialmente seccati e non più produttivi. Tale terreno si trova in una zona inquadrata urbanisticamente "Agricola - E" a circa 2 km dal perimetro abitato del Comune di Torre S. Susanna e si accede percorrendo delle strade vicinali comunali asfaltate che arrivano fino al medesimo terreno al quale si accede direttamente dalla strada vicinale "Arciprete" . Su tale terreno insiste un vecchio fabbricato rurale identificato in Catasto Fabbricati alla p.lla 273 sub. 2 (ex p.lla 246 sub.1).

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 276 (ex p.lla 31) (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 10787, reddito agrario 19,50 €, reddito dominicale 19,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 26/06/2024 Pratica n. BR0080016 in atti dal 26/06/2024 per nuova costruzione (n. 80016.1/2024)

Coerenze: A nord con la p.lla 264 di altra proprietà, a est con la p.lla 32 di altra proprietà, a ovest con la p.lla 271 di altra proprietà e a sud con la strada vicinale comunale contrada Arciprete.

per l'introduzione in mappa del fabbricato che insiste sul terreno è stato eseguito il Tipo Mappale, pertanto la originaria p.lla 31 della superficie di Ha 1.08.51 riportata sull'Atto di Pignoramento è attualmente identificata con la p.lla 276 della superficie di Ha 1.07.87.

Il terreno presenta una forma rettangolare, giacitura piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto



Foto n.1 dell'appezzamento di terreno e dell'uliveto



Foto n.2 dell'appezzamento di terreno e dell'uliveto



Foto n.3 dell'appezzamento di terreno e dell'uliveto



Foto n.4 dell'appezzamento di terreno e dell'uliveto



Foto n.5 dell'appezzamento di terreno e del fabbricato collabente



Foto n.6 dell'appezzamento di terreno e dell'uliveto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre S. Susanna). Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 37 Km
ferrovia distante 7,5 Km
superstrada distante 40 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appezzamento di terreno costituito dall'attuale particella catastale 276 (ex p.lla 31) di forma rettangolare. Esso di giacitura pianeggiante è recintato solo per il lato a nord con muratura di pietra a secco, privo di recinzione per i restanti lati. E' coltivato ad uliveto con circa 100 alberi di ulivo di cui una sessantina di recente impianto di circa 20 anni ed i restanti centenari, tutti colpiti dalla Xylella e pertanto parzialmente seccati e non più produttivi. Tale terreno si trova in una zona inquadrata urbanisticamente "Agricola - E" a circa 2 km dal perimetro abitato del Comune di Torre S. Susanna e si accede percorrendo delle strade vicinali comunali asfaltate che arrivano fino al medesimo terreno al quale si accede direttamente dalla strada vicinale "Arciprete" . Su tale terreno

insiste un vecchio fabbricato rurale identificato in Catasto Fabbricati alla p.lla 273 sub. 2 (ex p.lla 246 sub.1).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appezzamento di terreno	10.787,00	x	100 %	=	10.787,00
Totale:	10.787,00				10.787,00



Stralcio catastale della attuale p.lla 276 (ex p.lla 31)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, i valori agricoli medi di mercato di appezzamenti di terreno della provincia di Brindisi nella Regione Agraria n. 3 del Comune di Torre S. Susanna, aventi coltura uliveto è di €/ Ha 10.180,00 e di €/Ha 13.740,00 per l'uliveto intensivo speciale. Considerato che la coltura in atto è stata colpita da Xylella e non è più produttiva tali valori non sarebbero più applicabili. Pertanto si ritiene allo stesso attribuire un valore di mercato a corpo di €. 6.000,00 sulla base dei valori di mercato di terreni simili che sono stato oggetto di compravendita di recente nel territorio del Comune di Torre S. Susanna in zone agricole.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.000,00

BENI IN TORRE SANTA SUSANNA CONTRADA ARCIPRETE S.N.C, FRAZIONE
AGRO DEL COMUNE DI TORRE S. SUSANNA

FABBRICATO COLLABENTE (EX DEPOSITO RURALE)

DI CUI AL PUNTO B

Fabbricato collabente (ex deposito rurale) a TORRE SANTA SUSANNA Contrada Arciprete s.n.c, frazione agro del Comune di Torre S. Susanna, della superficie commerciale di **64,10** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un vecchio fabbricato rurale di remota epoca di costruzione, con murature di grosso spessore in pietra a secco e coperture anch'essa in pietra a volte del tipo a botte. Tale fabbricato è costituito da due vani con accessi autonomi dall'esterno che sviluppano una superficie utile interna di mq. 24,94 ed una superficie coperta di mq. 64,10. Esso si trova in precarie condizioni sia statiche che di conservazione e manutenzione, privo di impianti, infissi, pavimenti come lo si può evincere anche dalla documentazione fotografica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,90 - 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 273 (ex p.lla 246 sub.1) sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada Arciprete snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 27/06/2024 - Pratica n. BR0080419 in atti dal 28/06/2024 - Dichiarazione U.I.U. Art. 19 DL 78/2010

Coerenze: per tutti e quattro i lati con l'attuale particella 276 (ex p.lla 31) di stessa proprietà su cui insiste.

Ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010 con Dichiarazione di U.I.U. il fabbricato già censito dall'Ufficio del Territorio in Catasto Fabbricati alla p.lla 246 sub.1 categoria C/2 come riportato sull'Atto di Pignoramento è attualmente identificato in Catasto Fabbricati con la p.lla 273 sub.2 e per le sue caratteristiche e vetustà è stato dichiarato fabbricato collabente categoria F/2.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



Foto n.1 esterna del fabbricato



Foto n.2 esterna del fabbricato



Foto n.3 esterna del fabbricato



Foto n.4 esterna del fabbricato



Foto n.5 esterna del fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre S. Susanna). Il traffico nella zona è locale.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 37 Km
ferrovia distante 7,5 Km
superstrada distante 40 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un vecchio fabbricato rurale di remota epoca di costruzione, con murature di grosso spessore in pietra a secco e coperture anch'essa in pietra a volte del tipo a botte. Tale fabbricato è costituito da due vani con accessi autonomi dall'esterno che sviluppano una superficie utile interna di mq. 24,94 ed una superficie coperta di mq. 64,10. Tale fabbricato si trova in precarie condizioni sia

statiche che di conservazione e manutenzione, privo di impianti, infissi, pavimenti come lo si può evincere anche dalla documentazione fotografica.



Foto n.1 esterna della muratura



Foto n. 2 interna dell'intradosso della copertura a botte



Foto n. 3 della pavimentazione interna



Foto n. 4 interna dell'intradosso della copertura a botte e delle pareti interne



Foto n. 5 delle pareti interne

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato collabente	64,10	x	100 %	=	64,10
Totale:	64,10				64,10

PIANTA DELLO STATO DI FATTO DEL FABBRICATO COLLABENTE (EX DEPOSITO)
C.DA ARCIPRETE S.N.C. - COMUNE DI TORRE S.S. (BR) - Scala 1:200



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini di mercato eseguite e dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il fabbricato per le condizioni di conservazione e manutenzione in cui si trova e data la sua vetustà non avrebbe un mercato immobiliare. Pertanto il suo valore può essere stimato solo a corpo in base alla sua consistenza e per una sua futura ristrutturazione e potenziale valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	6.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato dell'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento si è proceduto mediante indagini di mercato presso agenti immobiliari e tecnici professionisti operanti nel settore immobiliare e facendo riferimento anche alla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari dei valori agricoli medi riportate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) edito dall'Agenzia del

Territorio. Ai valori rilevati sono state apportate le dovute correzioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del medesimo terreno ed in particolare alla sua ubicazione, alla coltura in atto, alla sua fertilità, giacitura e tessitura nonché all'appetibilità sul mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi , ufficio del registro di Brindisi , conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi , ufficio tecnico di Torre S. Susanna , agenzie: Torre S. Susanna (BR), osservatori del mercato immobiliare Torre S. Susanna (BR), ed inoltre: Tecnici professionisti e agenti immobiliari del Comune di Torre S. Susanna

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	10.787,00	0,00	6.000,00	6.000,00
B	Fabbricato collabente (ex deposito rurale)	64,10	0,00	6.000,00	6.000,00
				12.000,00 €	12.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi dell'intera quota di proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.000,00**

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: **€. 1.800,00**

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: €. **10.200,00**

data 08/07/2024

il tecnico incaricato
Leonardo Vecchio