



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI



DEBITORE:

*** dato oscurato ***



GIUDICE:

Dott. Francesco Giliberti



CUSTODE:

Avv. Anna De Nitto



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonio Cafaro

CF:CFRNTN80A05F152C

con studio in BRINDISI (BR) via Marco Biagi 57

telefono: 3470183656

email: a3studio.ing@libero.it

PEC: cafarantonio@ingpec.eu



tecnico incaricato: Antonio Cafaro

Pagina 1 di 17



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villa singola a FRANCAVILLA FONTANA Contrada Donna Laura 1, della superficie commerciale di **236,23** mq per la quota di:

- 7/96 di piena proprietà (***) dato oscurato (***)
- 89/96 di piena proprietà (***) dato oscurato (***)

Il complesso è composto da un corpo di fabbrica principale adibito ad abitazione oltre a servizi collaterali (forno). L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda di 186 mq (calpestabile di 159 mq) con un'altezza interna di 3,3 m ed un'altezza all'esterno massima di 4,1 metri. Intorno al fabbricato per il prospetto frontale ed una fascia laterale si sviluppa un porticato di circa 120 mq, inoltre si rileva ancora un locale deposito ricavato nel sottoscala e un altro locale di 6 mq adibito a centrali tecniche. L'intero fabbricato ha la struttura portante costruita in muratura portante (conci di tufo spessore 50 cm), il solaio di copertura è del tipo piano latero - sidero - cementizio di altezza 20+5 cm. Sono presenti anche strutture in conglomerato cementizio armato: rampa di scale verso il terrazzo, pilastri e solai delle verande. La distribuzione interna vede un ampio ingresso dall'accesso principale, una zona giorno per la fascia orientata ad est del fabbricato (ampio soggiorno ed ampia cucina - sala da pranzo, quest'ultima dotata anche di due locali di servizio: un ripostiglio ed un piccolo servizio igienico. Da un disimpegno che invece si sviluppa nell'opposta direzione ovest si accede alla zona notte composta da n° 3 camere da letto (tutte di dimensione superiore ai 14 mq cadauna) ed ad un ulteriore ampio bagno. Tutti i locali sono areati ed illuminati naturalmente, e dotati di impianto termico con radiatori in ghisa collegati alla centrale termica posta nell'apposito locale. A livello di stato di conservazione, si rileva essere in discrete condizioni: rivestimenti, sanitari e finiture in genere funzionanti ma esteticamente datati, infissi in legno a scarsa qualità di tipo energetico prestazionale. La privacy risulta condizionata da essere l'ultima villa che si incontra accedendo da stretto vialetto carrabile (di larghezza sufficiente per una sola autovettura), con spazi esterni non divisi dalle altre ville con idonee siepi o differenti elementi oscuranti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,3. Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 212 sub. 1-3 (catasto fabbricati), partita 10551, categoria A/7, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: Contrada Donna Laura 1, piano: T, intestato a *** dato oscurato ***
- Coerenze: Villa singola. Accesso da strada comune da est con presenza lungo la stessa strada di altre ville.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

A.1 box singolo, composto da 1 locale garage.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 212 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 10551, categoria C/6, classe 2°,



consistenza 24 mq, indirizzo catastale: Contrada Donna Laura 1, piano: T, intestato a *** dato oscurato ***

Coerenze: aderenza al sub 1-3 (villa singola corpo A) attraverso la parete orientata ad ovest

Aderente al forno di cui alla villa principale (SUB 1-3) il box -garage è attualmente utilizzato come deposito generico. Il citato vano, la cui superficie lorda è di 26,8mq, di altezza interna 2,75 m, ha la Struttura portante in tufo ad una linea e solaio piano latero sidero cementizio. Forma regolare pressoché rettangolare, ingresso da portone a doppia anta metallica manuale, pavimentazione in gres. Anno di costruzione pari data con la villa singola corpo A



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	236,23 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.655,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.306,82
Data della valutazione:	28/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile viene saltuariamente utilizzato dal debitore e dalla debitrice, separatamente.

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 **volontaria**, iscritta il 29/10/2010 ai nn. 19328-4370, a favore di Banca Popolare Pugliese sede di Parabita, contro *** dato oscurato *** Importo ipoteca: 220.000,00 euro. Importo capitale:



110.000,00 euro.

Durata ipoteca: 20 anni - 240 rate

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/11/2017 ai nn. 18012-2205, a favore di Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. per Azioni con sede in Parabita, contro *** dato oscurato ***.

Importo ipoteca: 24.000,00 euro.

Importo capitale: 12.612,19 euro.

Rif. decreto ingiuntivo n. 494/2017 reso in data 29.03.17, depositato il 30.03.17, notificato il 11.04.17, reso esecutivo il 26.05.17.

ipoteca, stipulata il 26/06/2019, iscritta il 27/06/2019 ai nn. 11906-1346, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione, contro *** dato oscurato ***.

Importo ipoteca: 133.515,58 euro.

Importo capitale: 66.757,79 euro.

La formalità è riferita solamente a grava sulla quota di 7/96 in piena proprietà e regime di comunione legale delle unità urbane di cui alla presente esecuzione fg. 212 p.la 212 sub. 1-2-3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2024 a firma di Tribunale di Brindisi, registrata il 15/07/2024 a Tribunale di Brindisi ai nn. 13, trascritta il 18/07/2024 a Tribunale di Brindisi ai nn. 14143-11751, a favore di Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. per Azioni - Parabita, contro *** dato oscurato *** per 7/48 e *** dato oscurato *** per 41/48, derivante da Precedente Decreto ingiuntivo e successiva ipoteca.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1: Abitazione in Villino sito in Francavilla Fontana (BR) alla Contrada Donna Laura, NCEU al foglio 96, p.la 212, sub. 1-3, stg A/7, vani 6,5 + Garage sito nella medesima particella, sub 2, ctg C/6, mq 24.

Originale decreto ingiuntivo n.494/17 del 30.03.17 dell'Istituto di credito bancario indirizzato verso i debitori in solido, da cui si determinava ipoteca n. 18012 Reg. Gen e 2205 Reg Part. sui medesimi immobili (lotto 1) oggetto della presente esecuzione. In forza del citato titolo esecutivo, sempre lo stesso Istituto procedeva notificava atto di precetto in rinnovazione, non accolto dai debitori, generando il pignoramento immobiliare

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con successiva voltura rettificativa n.12126.1/2010 del 18.10.2010 pratica BR0176557 in atti dal 19-10.2010, per rettifica di intestazione le unità venivano intestate ai debitori enfiteusi e C.L. diritto del concedente 1/1;



In virtù di atto di affrancazione per Notar Errico del 20.10.2010 trascritto il 12.11.2010 al n. 20099 d'ordine e n. 12912 particolare, dai coniugi debitori veniva affrancato l'intero diritto del concedente sulle unità urbane in oggetto

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** dato oscurato *** per la quota di 7/96 in regime di comunione dei beni, in forza di denuncia di successione + atto di donazione - compravendita (dal 17/05/1995).

Il titolo è riferito solamente a Intero Lotto 1 catastalmente identificato al Fg. 96, p.la 212 sub 1 e 3 (villa) + sub. 2 (garage).

Al 17.05.95 le unità urbane in premessa risultavano intestate in catasto ai debitori: marito livellario per 7/48 del terreno e proprietario per 7/48 del fabbricato, alla moglie in regime di comunione dei beni livellaria per 41/48 del terreno e proprietaria per 41/48 del fabbricato. Dette unità pervenute ai debitori da: a) successione legittima in morte della madre della debitrice (decesso trascritto il 08.04.1991, al n. 6425 d'ordine e n. 5705 particolare, con la quale una metà indivisa delle predette unità veniva devoluta per 1/3 al coniuge (defunto nel 17.05.95 voltura n.4978.1/95 pratica n.136150 in atti dal 06.12.2000) e per 2/3 in parti uguali agli otto figli; b) atto di donazione compravendita per Notar Tateo del 21.03.91 rep. 2721 reg.to a Brindisi il 09.04.91 al n. 1523 e trascritto il 19.04.91 di: - al n. 7050 d'ordine e n.6268 particolare, quanto alla vendita effettuata dai 7 fratelli della debitrice, ciascuno per complessivi diritti pari a 7/24, in favore dei coniugi debitori eseguiti in regime di comunione legale; - al n. 7051 d'ordine e n. 6269 particolare, quanto alla donazione effettuata dal padre, poi deceduto come sopra specificato, dei propri diritti pari a 16/24 dell'intero delle suddette unità, in favore della figlia debitrice, in conto di legittima e l'eventuale supero della disponibile, con dispensa da collazione ed imputazione

*** dato oscurato *** per la quota di 82/96: bene personale + 7/96 in regime di comunione dei beni, in forza di denuncia di successione + atto di donazione - compravendita (dal 17/05/1995).

Il titolo è riferito solamente a Intero Lotto 1 catastalmente identificato al Fg. 96, p.la 212 sub 1 e 3 (villa) + sub. 2 (garage).

Al 17.05.95 le unità urbane in premessa risultavano intestate in catasto ai debitori: marito livellario per 7/48 del terreno e proprietario per 7/48 del fabbricato, alla moglie in regime di comunione dei beni livellaria per 41/48 del terreno e proprietaria per 41/48 del fabbricato. Dette unità pervenute ai debitori da: a) successione legittima in morte della madre della debitrice (decesso trascritto il 08.04.1991, al n. 6425 d'ordine e n. 5705 particolare, con la quale una metà indivisa delle predette unità veniva devoluta per 1/3 al coniuge (defunto nel 17.05.95 voltura n.4978.1/95 pratica n.136150 in atti dal 06.12.2000) e per 2/3 in parti uguali agli otto figli; b) atto di donazione compravendita per Notar Tateo del 21.03.91 rep. 2721 reg.to a Brindisi il 09.04.91 al n. 1523 e trascritto il 19.04.91 di: - al n. 7050 d'ordine e n.6268 particolare, quanto alla vendita effettuata dai 7 fratelli della debitrice, ciascuno per complessivi diritti pari a 7/24, in favore dei coniugi debitori eseguiti in regime di comunione legale; - al n. 7051 d'ordine e n. 6269 particolare, quanto alla donazione effettuata dal padre, poi deceduto come sopra specificato, dei propri diritti pari a 16/24 dell'intero delle suddette unità, in favore della figlia debitrice, in conto di legittima e l'eventuale supero della disponibile, con dispensa da collazione ed imputazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria N. 161, intestata a *** dato oscurato ***, per lavori di Immobile abusivo posto a piano terreno alla contrada Donna Laura sul fondo individuato al fg 96 p.lla 212, presentata il 31/12/1986 con il n. 30396 di protocollo, rilasciata il 21/12/1991 con il n. 161 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG adottato, in forza di delibera D.C.Cn.38del25/05/2020, l'immobile ricade in zona Contesti Rurali. Norme tecniche di attuazione ed indici: titolo III delle NTA del PUG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il giudizio complessivo è pertanto di una non conformità lieve, sia a livello catastale che edilizio, sanabile secondo i costi già menzionati, basati esclusivamente sulla necessità di smontare la chiusura parziale del porticato per tutta la fascia laterale, i cui costi sono stati anch'essi valutati nel costo globale da sostenere per l'ottenimento della conformità generale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

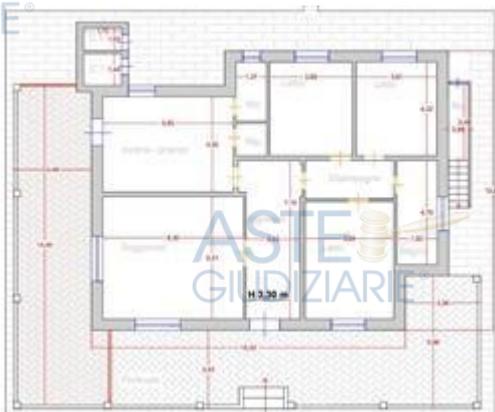
Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura parziale dl porticato (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- smontaggio e smaltimento infissi in anticorodal: €.1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a fascia laterale del porticato di dimensioni m 14,45 x 3,48. Sanabile semplicemente attraverso lo smontaggio degli infissi in anticorodal di chiusura dello spazio



planimetria con evidenza in rosso della zona chiusa abusivamente



immagine della tipologia di infissi da smontare

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: medesima difformità riportata nel giudizio di conformità edilizia: parziale chiusura del porticato (normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01) + D.L. 50/2017)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: smontaggio infissi di chiusura parziale porticato in aderenza al giudizio di conformità edilizia - urbanistica

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: zero
Questa situazione è riferita solamente a fascia del porticato esterno villa.

I costi di regolarizzazioni sono posti pari a zero in quanto con lo smontaggio, ai fini della conformità edilizia - urbanistica, si riconferma anche la conformità della planimetria catastale senza necessità di aggiornamento di quest'ultima



planimetria catastale villa sub 1-3



planimetria catastale garage sub 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA CONTRADA DONNA LAURA 1

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a FRANCAVILLA FONTANA Contrada Donna Laura 1, della superficie commerciale di **236,23** mq per la quota di:



- 7/96 di piena proprietà (***) dato oscurato (***)

- 89/96 di piena proprietà (***) dato oscurato (***)

Il complesso è composto da un corpo di fabbrica principale adibito ad abitazione oltre a servizi collaterali (forno). L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda di 186 mq (calpestabile di 159 mq) con un'altezza interna di 3,3 m ed un'altezza all'esterno massima di 4,1 metri. Intorno al fabbricato per il prospetto frontale ed una fascia laterale si sviluppa un porticato di circa 120 mq, inoltre si rileva ancora un locale deposito ricavato nel sottoscala e un altro locale di 6 mq adibito a centrali tecniche. L'intero fabbricato ha la struttura portante costruita in muratura portante (conci di tufo di spessore 50 cm), il solaio di copertura è del tipo piano latero - sidero - cementizio di altezza 20+5 cm. Sono presenti anche strutture in conglomerato cementizio armato: rampa di scale verso il terrazzo, pilastri e solai delle verande. La distribuzione interna vede un ampio ingresso dall'accesso principale, una zona giorno per la fascia orientata ad est del fabbricato (ampio soggiorno ed ampia cucina - sala da pranzo, quest'ultima dotata anche di due locali di servizio: un ripostiglio ed un piccolo servizio igienico. Da un disimpegno che invece si sviluppa nell'opposta direzione ovest si accede alla zona notte composta da n° 3 camere da letto (tutte di dimensione superiore ai 14 mq ciascuna) e ad un ulteriore ampio bagno. Tutti i locali sono areati ed illuminati naturalmente, e dotati di impianto termico con radiatori in ghisa collegati alla centrale termica posta nell'apposito locale. A livello di stato di conservazione, si rileva essere in discrete condizioni: rivestimenti, sanitari e finiture in genere funzionanti ma esteticamente datati, infissi in legno a scarsa qualità di tipo energetico prestazionale. La privacy risulta condizionata da essere l'ultima villa che si incontra accedendo da stretto vialetto carrabile (di larghezza sufficiente per una sola autovettura), con spazi esterni non divisi dalle altre ville con idonee siepi o differenti elementi oscuranti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,3.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 212 sub. 1-3 (catasto fabbricati), partita 10551, categoria A/7, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: Contrada Donna Laura 1, piano: T, intestato a *** dato oscurato ***

Coerenze: Villa singola. Accesso da strada comune da est con presenza lungo la stessa strada di altre ville.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



accesso esterno



porticato chiuso





esterni al momento della richiesta di condono



zona giorno



zona notte



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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



contesto rurale



SERVIZI
spazi verde
campo da calcio
centro sportivo





negozi al dettaglio
 asilo nido
 centro commerciale
 cinema
 farmacie
 ospedale
 scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 scuola media superiore
 scuola media superiore
 università
 teatro



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica, tutti gli infissi in legno sia interni che esterni. L'abitazione è dotata di impianto elettrico eseguito ad incasso collegata al servizio di Distribuzione nazionale, ed è servita di connessione con impianto telefonico. E' provvista di impianto idrico da pozzo artesiano e di impianto idrico fognante a mezzo di fossa settica tenuta. Esternamente, tutta la costruzione risulta intonacata con finitura al plastico. Non disponibile attestato di prestazione energetica



ingresso



salone



ASTE
GIUDIZIARIE®

camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

camera 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

bagno principale

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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
superficie utile netta calpestabile	158,90	x	100 %	=	158,90
murature perimetrali	27,60	x	100 %	=	27,60
terrazzo	186,60	x	10 %	=	18,66
porticato primi 25 mq	25,00	x	35 %	=	8,75
porticati eccedenza sui totali 120 mq	95,00	x	10 %	=	9,50
locali accessori tecnici	6,70	x	35 %	=	2,35
locale tecnico sottoscala	3,30	x	15 %	=	0,50

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

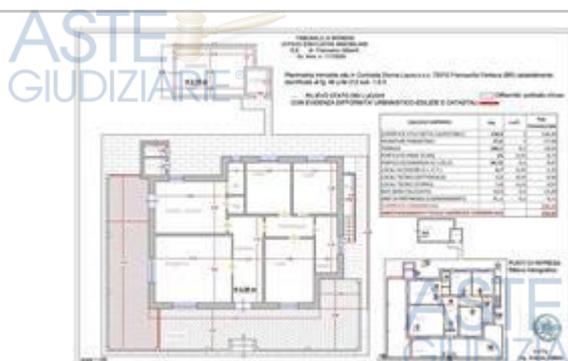
tecnico incaricato: Antonio Cafaro

Pagina 11 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

locale tecnico (forno)	5,80	x	15 %	=	0,87
aree di pertinenza (camminamenti esterni)	91,10	x	10 %	=	9,11
Totale:	600,00				236,23



planimetria generale corpo A+B

ACCESSORI:

box singolo, composto da 1 locale garage.

Identificazione catastale:

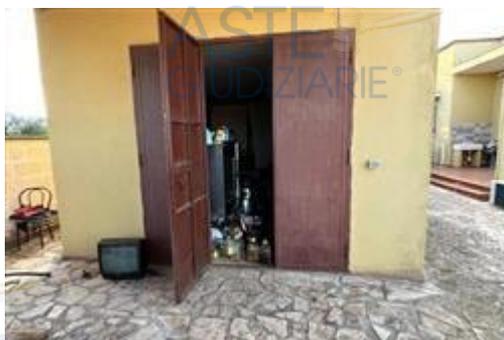
- foglio 96 particella 212 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 10551, categoria C/6, classe 2°, consistenza 24 mq, indirizzo catastale: Contrada Donna Laura 1, piano: T, intestato a *** dato oscurato ***

Coerenze: aderenza al sub 1-3 (villa singola corpo A) attraverso la parete orientata ad ovest

Aderente al forno di cui alla villa principale (SUB 1-3) il box -garage è attualmente utilizzato come deposito generico. Il citato vano, la cui superficie lorda è di 26,8mq, di altezza interna 2,75 m, ha la struttura portante in tufo ad una linea e solaio piano latero sidero cementizio. Forma regolare pressoché rettangolare, ingresso da portone a doppia anta metallica manuale, pavimentazione in gres.

Anno di costruzione pari data con la villa singola corpo A

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage (box singolo non collegato)	26,00	x	50 %	=	13,00
Totale:	26,00				13,00



ingresso garage



interno garage



aderenza con forno villa singola



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 28/11/2024
Fonte di informazione: Galasso Immobiliare
Descrizione: villa di 80 mq con verande di 40 mq
Indirizzo: Contrada pallone 1
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie: 14
Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 691,49 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 55.250,00 pari a 587,77 Euro/mq
Distanza: 2,800.00 m



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 28/11/2024
Fonte di informazione: Immobilcasa srls
Descrizione: villa di 119 mq
Indirizzo: Contrada Regina
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 916,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 93.500,00 pari a 779,17 Euro/mq
Distanza: 2,000.00 m





COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 28/11/2024
Fonte di informazione: Immobiliare Idea Casa
Descrizione: Vilal di 140 mq + box di 90 mq
Indirizzo: Contrada Regina
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie: 45
Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 1.027,03 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 161.500,00 pari a 872,97 Euro/mq
Distanza: 2,050.00 m



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 28/11/2024
Fonte di informazione: Tecnocasa
Descrizione: Villa di 150 mq con porticati e 2 garage da 35 mq e 15000 mq di terreno
Indirizzo: via per Ostuni
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie: 60
Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 761,90 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 136.000,00 pari a 647,62 Euro/mq
Distanza: 3,500.00 m



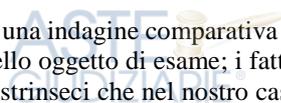
COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 28/11/2024
Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari per STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE
Descrizione: rilevazione 2024 I sem: prezzo minimo per ville e villini, superiore al prezzo massimo per abitazioni economiche (€ 720/mq)
Indirizzo: Zona extraurbana - regione agraria - villini sparsi per soggiorno estivo
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione di stima si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da valutazione effettuata su beni analoghi o simili a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti: - grandezza dell'immobile; - divisione interna; - stato d'uso delle opere di finitura; - impianti tecnologici; - ubicazione commerciale. A conforto di quanto sopra, oltre a una





ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. La valutazione conclusiva al mq è la media matematica fra le valorizzazioni effettuate sui beni parametricamente confrontabili pari ad € $(587,77+779,17+872,97+647,62+800,00) / 5 = €737,50 / \text{mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	236,23	x	737,50	=	174.219,62
Valore superficie accessori:	13,00	x	737,50	=	9.587,50
					183.807,12



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione percentuale per accesso da strada comune ad altre ville, posizione in coda come ultima villa, stato manutentivo	-18.380,71

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 165.426,41
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 165.426,41

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo sviluppo della valutazione di stima si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da valutazione effettuata su beni analoghi o simili a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti: - grandezza dell'immobile; - divisione interna; - stato d'uso delle opere di finitura; - impianti tecnologici; - ubicazione commerciale. A conforto di quanto sopra, oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. La valutazione conclusiva al mq è la media matematica fra le valorizzazioni effettuate sui beni parametricamente confrontabili.

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, agenzie: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	236,23	13,00	165.426,41	165.426,41
				165.426,41 €	165.426,41 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto in oggetto costituito dai beni villa e garage si ritengono non divisibili per ragioni di:

- inutilità in senso commerciale a separare il garage dalla villa: anche attualmente il garage è prettamente ad uso deposito / ripostiglio non mancando in tutto il perimetro della villa lo spazio per la sosta delle vetture
- inopportunità a valutare separabile la villa in quanto, oltre alle spese di separazione e adeguamento di entrambe le ali (una da dotare di cucina, l'altra di servizio igienico), sarebbero comunque di complessa commerciabilità per ragioni di mancanza di privacy (spazi esterni ,porticati, accesso comune)

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione:

€. 8.271,32

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 1.500,00

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

€. 155.655,09

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:

€. 23.348,26

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:

€. 132.306,82



data 28/11/2024

il tecnico incaricato

tecnico incaricato: Antonio Cafaro

Pagina 16 di 17

