



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO MARIA GILIBERTI

CUSTODE:

AVV.SSA ANNA DE NITTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Leonardo Aportone

CF:PRTL57S21H822T

con studio in SAN DONACI (BR) via Tunisi N° 44

telefono: 3791897436

email: apocen@gmail.com

PEC: leonardo.aportone@pec.it

tecnico incaricato: Leonardo Aportone

Pagina 1 di 20

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2025

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

A villa singola a OSTUNI CONTRADA PARADISO SN, della superficie commerciale di **175,72** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE E' UBICATO IN ZONA AGRICOLA, DISTA CIRCA 6 KM DAL CENTRO ABITATO DI OSTUNI. INSISTE SULLA PARTICELLA 183 DEL FOGLIO 205 DEL COMUNE DI OSTUNI DI SUPERFICIE MQ 3924, DESTINATA A GIARDINO DI PERTINENZA. LUNGO I CONFINI NORD,EST, OVEST E' DELIMITATO DA MURATURA DI PIETRA LOCALE A SECCO DI ALTEZZA MEDIA PARI A 1,00 ML.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,50 ML. Identificazione catastale:

- foglio 205 particella 55 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PARADISO, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 205 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO - 3^, superficie 3924, reddito agrario 12,16 €, reddito dominicale 10,13 €, indirizzo catastale: CONTRADA PARADISO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PERTINENZA DELL'IMMOBILE RIPORTATO AL FOGLIO 205 PARTICELLA 55

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	175,72 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 279.090,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 237.226,50
Data di conclusione della relazione:	30/05/2025

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:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/01/2015 a firma di TRIB. FORLI' ai nn. 1749/2014 di repertorio, iscritta il 27/01/2015 ai nn. 1153/89, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 19/01/2015.

Importo ipoteca: 100.000.

Importo capitale: 128.235,99

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/12/2021 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 2007/4521 di repertorio, iscritta il 06/12/2021 ai nn. 22128/2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE NASCENTE DA RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO.

Importo ipoteca: 204.282,84.

Importo capitale: 408.565,68

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/01/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FORLI' ai nn. 4477 di repertorio, trascritta il 23/01/2025 ai nn. 1182/966, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

VEDASI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di NOTAR CARRABBA ACHILLE ANTONIO ai nn. 21498/11496 di repertorio, trascritto il 17/05/2007 ai nn. 11002/7069.

VEDASI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 76/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione interna e ristrutturazione esterna, presentata il 14/02/2007 con il n. 76/2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1 AGRICOLA DI RISERVA.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

I.F.F. 0,03 MC/MQ

H MAX 4,00 ML

DISTANZA DA CONFINI E DA STRADE ML 15,00

LOTTO MINIMO D'INTERVENTO MQ 5000

NEL PPTR DI OSTUNI LA ZONA E' INQUADRATA NEI PAESAGGI RURALI - VALLE DEI TRULLI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: AMPLIAMENTO ABUSIVO DI MQ 24,48 (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONI PARTI ABUSIVE E RIPRISTINO ALLO STATO ASSENTITO

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

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE PARTE ABUSIVA MQ 24,48 E SMALTIMENTO IN DISCARICA AUTORIZZATA + RIPRISTINO MURATURA DI TAMPONAMENTO E TRAMEZZATURE INTERNE, OPERE DI RIPRISTINO IMPIANTI TECNOLOGICI ED OPERE DI FINITURA COMPRENSIVE DI INTONACI E REALIZZAZIONE CANCELLATA.: €30.000,00



- PRATICA EDILIZIA DI RIPRISTINO STATO ASSENTITO COMPRESO PRATICA VERIFICA SISMICA E RELAZIONE GEOLOGICA: €6.500,00



OCCORRE EFFETTUARE LA DEMOLIZIONE DELLA COPERTURA ABUSIVA ECCEDENTE QUELLA LEGITTIMA CONFERMATA DA DIA N° 76/2007



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: NELLA VISURA ATTUALE LA PARTICELLA 55 DEL FOGLIO 205, RISULTA IN CATEGORIA F3, PER CUI OCCORRE EFFETTUARE L'AGGIORNAMENTO.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: NUOVO MAPPALE E DO.C.FA DI AGGIORNAMENTO PER DEMOLIZIONE PARTI ABUSIVE

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

Costi di regolarizzazione:

- MAPPALE E DO.C.FA DI AGGIORNAMENTO: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: AMPLIAMENTO ABUSIVO (normativa di riferimento: PRG)

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

OCCORRE EFFETTUARE LA DEMOLIZIONE DELLA COPERTURA ABUSIVA ECCEDENTE QUELLA LEGITTIMA CONFERMATA DA DIA N° 76/2007

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN OSTUNI CONTRADA PARADISO SN

VILLA SINGOLA



DI CUI AL PUNTO A

villa singola a OSTUNI CONTRADA PARADISO SN, della superficie commerciale di **175,72** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE E' UBICATO IN ZONA AGRICOLA, DISTA CIRCA 6 KM DAL CENTRO ABITATO DI OSTUNI, INSISTE SULLA PARTICELLA 183 DEL FOGLIO 205 DEL COMUNE DI OSTUNI DI SUPERFICIE MQ 3924, DESTINATA A GIARDINO DI PERTINENZA. LUNGO I CONFINI NORD,EST, OVEST E' DELIMITATO DA MURATURA DI PIETRA LOCALE A SECCO DI ALTEZZA MEDIA PARI A 1,00 ML.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,50 ML. Identificazione catastale:

- foglio 205 particella 55 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PARADISO, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 205 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO - 3[^], superficie 3924, reddito agrario 12,16 €, reddito dominicale 10,13 €, indirizzo catastale: CONTRADA PARADISO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PERTINENZA DELL'IMMOBILE RIPORTATO AL FOGLIO 205 PARTICELLA 55

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.



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 OSTUNI - Ceglie Messapica). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi.





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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'IMMOBILE E' UBICATO IN ZONA AGRICOLA, DISTA CIRCA 6 KM DAL CENTRO ABITATO DI OSTUNI. INSISTE SULLA PARTICELLA 183 DEL FOGLIO 205 DEL COMUNE DI OSTUNI DI SUPERFICIE MQ 3924, DESTINATA A GIARDINO DI PERTINENZA. LUNGO I CONFINI NORD, EST E OVEST, E' DELIMITATO DA MURATURA DI PIETRA LOCALE A SECCO DI ALTEZZA MEDIA PARI A 1,00 ML.

RISPETTO ALLO STATO RAPPRESENTATO NEGLI ELABORATI GRAFICI DI CUI ALLA D.I.A. N° 76/2007, VI E' UNA CONSISTENZA ABUSIVA IN AMPLIAMENTO PER MQ 24,48, CHE NON PUO' ESSERE SANATA E QUINDI SI DOVRA' RIPRISTINARE LO STATO LEGITTIMO, PROCEDENDO ALLA DEMOLIZIONE DI DETTA PARTE ABUSIVA.

LA STRUTTURA PORTANTE DELL'IMMOBILE E' COSTITUITA IN PARTE IN CONCI DI TUFO ED IN PARTE CON MURATURA A SECCO, LE COPERTURE SONO REALIZZATE IN PARTE DA SOLAIO PIANO ED IN PARTE DA VOLTE CON PIETRAMME A SECCO (TRULLO). GLI INTONACI, PRESENTI NELLA ZONA CON COPERTURA PIANA, SONO LISCI DEL TIPO A CIVILE, FINITI CON PITTURA A CALCE. I PAVIMENTI SONO REALIZZATI CON LASTRE DI PIETRA LOCALE. I SERVIZI IGIENICI PRESENTANO LE PARETI CON PIETRA A FACCIA VISTA E SONO DOTATI DI APPARECCHIATURE SANITARIE COMPLETE DI RUBINETTERIA D'USO. GLI INFISSI INTERNI ED ESTERNI SONO REALIZZATI CON PROFILATI DI ALLUMINIO DOTATI DI VETRICAMERA E FERRAMENTA D'USO. L'IMMOBILE E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO-FOGNANTE. LO SVERSAMENTO DEI LIQUAMI DOMESTICI HA COME RECAPITO FINALE IN FOSSA IMHOFF. NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

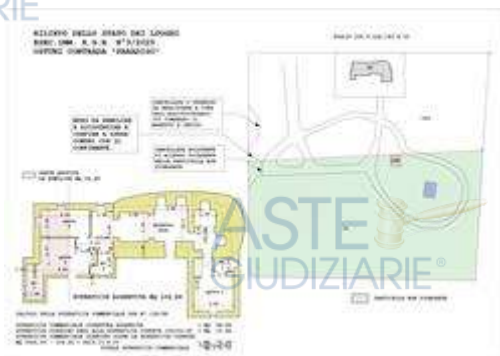
CONSISTENZA:

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 COMMERCIALE	175,72	x	100 %	=	175,72
Totale:	175,72				175,72

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**ASTE
GIUDIZIARIE®**DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*ASTE
GIUDIZIARIE®**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 175,72 x 2.000,00 = **351.440,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
MURATURA DI PIETRE A SECCO DI CONFINO ML 188 X € 100	18.800,00
VETUSTA'15 %	-52.650,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 317.590,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 317.590,00

ASTE
GIUDIZIARIE®**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

STIMA SINTETICO COMPARATIVA MONOPARAMETRICA IN BASE AL VALORE MEDIO DEL MERCATO IMMOBILIARE SULLA BASE DEI DATI RIPORTATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) PUBBLICATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, OPPORTUNAMENTE ADEGUATO E PONDERATO IN FUNZIONE DELLA VETUSTA', STATO DEI LUOGHI E AL NETTO DELLE SPESE DI DEMOLIZIONE DELLE PARTI ABUSIVE NON ASSENTITE.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare BANCA DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

ASTE
GIUDIZIARIE®**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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



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	175,72	0,00	317.590,00	317.590,00
				317.590,00 €	317.590,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'IMMOBILE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE POICHE' IL LOTTO DI SEDIME E' GIA' INFERIORE AL LOTTO MINIMO D'INTERVENTO.

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

€. 38.500,00

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

€. 279.090,00

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:

€. 41.863,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 237.226,50





TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a OSTUNI CONTRADA SANTO SCALONE, della superficie commerciale di **449,88** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
IMMOBILE UBICATO IN AGRO DI OSTUNI ALLA CONTRADA "SANTO SCALONE" DISTA CIRCA KM 5,00 DAL CENTRO DI OSTUNI, SI SVILUPPA AL PIANO TERRA CON AMPIO GIARDINO E PISCINA DI PERTINENZA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T , ha un'altezza interna di 3,00 ML. Identificazione catastale:

- foglio 190 particella 461 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA "SANTO SCALONE" SN, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

IL BENE INDIVIDUATO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 190 PARTICELLA 461 SUB 4 OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ESSENDO TOTALMENTE ABUSIVO, DOVRA' ESSERE DEMOLITO E QUINDI L'AREA DI RISULTA CONCORRE ALLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

- foglio 190 particella 462 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3[^], superficie 4906, reddito agrario 760,00 €, reddito dominicale 11,40 €, indirizzo catastale: CONTRADA "SANTO SCALONE", intestato a *** DATO OSCURATO ***

TRATTASI DI UNA PARTE DEL GIARDINO ESTESO MQ 4.906,00 DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

- foglio 190 particella 465 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3[^], superficie 2074, reddito agrario 1.660,00 €, reddito dominicale 19,28 €, indirizzo catastale: CONTRADA "SANTO SCALONE", intestato a *** DATO OSCURATO ***

TRATTASI DI UNA PARTE DEL GIARDINO DI MQ 2.074 DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

- foglio 190 particella 467 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3[^], superficie 48, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,45 €, indirizzo catastale: CONTRADA "SANTO SCALONE", intestato a *** DATO OSCURATO ***

TRATTASI DI UNA PARTE DEL GIARDINO DI MQ 48,00 DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

- foglio 190 particella 461 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, rendita 1.158,15 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA "SANTO SCALONE", piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 190 particella 461 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 6, consistenza 82 mq, rendita 237,16 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA "SANTO SCALONE", piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

IL BENE INDIVIDUATO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 190 PARTICELLA 461 SUB 2 OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ESSENDO TOTALMENTE ABUSIVO, DOVRA' ESSERE DEMOLITO E QUINDI L'AREA DI RISULTA CONCORRE ALLA





DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	449,88 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:	€. 765.024,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 650.270,40
Data di conclusione della relazione:	30/05/2025

**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:

ipoteca **legale**, stipulata il 12/04/2013 ai nn. 623/4513 di repertorio, iscritta il 19/04/2013 ai nn. 5821/615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO ART. 77 DEL DPR N° 602 DEL 1973.

Importo ipoteca: 117.431,41.

Importo capitale: 234.862,82.

VEDASI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA



ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/01/2015 a firma di TRIB. DI FORLI' ai nn. 1749/2014 di repertorio,



iscritta il 27/01/2015 ai nn. 1153/89, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 128.235,99.

VEDASI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/12/2021 ai nn. 2007/4521 di repertorio, iscritta il 06/12/2021 ai nn. 22128/2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO AVVISO DI ACCERTAMENTO.

Importo ipoteca: 204.282,84.

Importo capitale: 408.565,68.

VEDASI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/01/2025 ai nn. 4477 di repertorio, trascritta il 23/01/2025 ai nn. 1182/966, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

VEDASI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

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:

VEDASI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 19/07/2005 a firma di NOTAR CARRABBA ACHILLE ANTONIO ai nn. 18757/9591 di repertorio, trascritto il 09/08/2005 ai nn. 18284/11879.

VEDASI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **360/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE INTERNA ED ESTERNA, presentata il 14/07/2005 con il n. 360/2005 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E-1 AGRICOLA DI RISERVA.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

I.F.F. 0,03 MC/MQ

H MAX 4,00 ML

DISTANZA DA CONFINI E DA STRADE ML 15,00

LOTTO MINIMO D'INTERVENTO MQ 5000.



NEL PPTR DI OSTUNI LA ZONA E' INQUADRATA NEI PAESAGGI RURALI - VALLE DEI TRULLI



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: AMPLIAMENTO ABUSIVO DELLA COPERTURA OLTRE QUELLO LEGITTIMO DI MQ 254,00 (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE E ALLONTANAMENTO IN DISCARICA AUTORIZZATA PARTI ABUSIVE MQ 248,92 X € 200 : € 49.784,00

LA SUPERFICIE COPERTA ABUSIVA DA DEMOLIRE E' PARI A MQ 248,92



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ESTRATTO DI MAPPA E DO.C.FA RIPORTANTI AMPLIAMENTI E CORPI DI FABBRICA ABUSIVI DA DEMOLIRE

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

Costi di regolarizzazione:

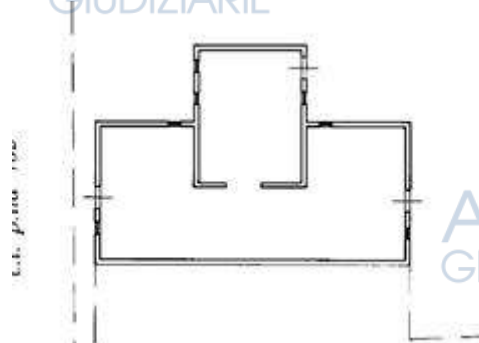
- NUOVO MAPPALE E DO.C.FA PER LA DEMOLIZIONE DELLE CONSISTENZE ABUSIVE E ACCATASTAMENTO PISCINA: € 3.000,00



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

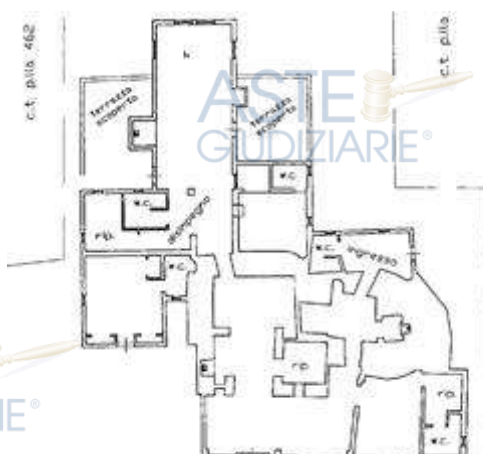


DA DEMOLIRE TOTALMENTE MQ 87,41

ASTE
GIUDIZIARIE®



DA DEMOLIRE TOTALMENTE MQ96,09



DA DEMOLIRE LA PARTE AMPLIATA ABUSIVAMENTE PARI A MQ 65,42

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: AMPLIAMENTO ABUSIVO DELLA COPERTURA OLTRE QUELLO ASSENTITO DI MQ 254,00 (normativa di riferimento: PRG - NTA)

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

LA COPERTURA ABUSIVA DA DEMOLIRE E' PARI A MQ 248,92

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

BENI IN OSTUNI CONTRADA SANTO SCALONE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

villa singola a OSTUNI CONTRADA SANTO SCALONE, della superficie commerciale di **449,88** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
IMMOBILE UBICATO IN AGRO DI OSTUNI ALLA CONTRADA "SANTO SCALONE" DISTA CIRCA KM 5,00 DAL CENTRO DI OSTUNI, SI SVILUPPA AL PIANO TERRA CON AMPIO GIARDINO E PISCINA DI PERTINENZA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T , ha un'altezza interna di 3,00 ML. Identificazione catastale:

- foglio 190 particella 461 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA "SANTO SCALONE" SN, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

IL BENE INDIVIDUATO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 190 PARTICELLA 461 SUB 4 OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ESSENDO TOTALMENTE ABUSIVO, DOVRA' ESSERE DEMOLITO E QUINDI L'AREA DI RISULTA CONCORRE ALLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

- foglio 190 particella 462 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3^, superficie 4906, reddito agrario 760,00 €, reddito dominicale 11,40 €, indirizzo catastale: CONTRADA "SANTO SCALONE", intestato a *** DATO OSCURATO ***

TRATTASI DI UNA PARTE DEL GIARDINO ESTESO MQ 4.906,00 DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

- foglio 190 particella 465 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3^, superficie 2074, reddito agrario 1.660,00 €, reddito dominicale 19,28 €, indirizzo catastale: CONTRADA "SANTO SCALONE", intestato a *** DATO OSCURATO ***

TRATTASI DI UNA PARTE DEL GIARDINO DI MQ 2.074 DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

- foglio 190 particella 467 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3^, superficie 48, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,45 €, indirizzo catastale: CONTRADA "SANTO SCALONE", intestato a *** DATO OSCURATO ***

TRATTASI DI UNA PARTE DEL GIARDINO DI MQ 48,00 DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

- foglio 190 particella 461 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, rendita 1.158,15 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA "SANTO SCALONE", piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 190 particella 461 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 6, consistenza 82 mq, rendita 237,16 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA "SANTO SCALONE", piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

IL BENE INDIVIDUATO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 190 PARTICELLA 461 SUB 2 OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ESSENDO TOTALMENTE ABUSIVO, DOVRA' ESSERE DEMOLITO E QUINDI L'AREA DI RISULTA CONCORRE ALLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

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 OSTUNI - Ceglie Messapica). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi.



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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IMMOBILE UBICATO IN AGRO DI OSTUNI ALLA CONTRADA "SANTO SCALONE" DISTA CIRCA KM 5,00 DAL CENTRO DI OSTUNI, SI SVILUPPA AL PIANO TERRA, CON AMPIO GIARDINO E PISCINA DI PERTINENZA.

LA STRUTTURA PORTANTE E' COSTITUITA DA MURATURE IN TUFO ED IN PARTE DA PIETrame FACENTE PARTE DI VECCHI TRULLI. LA SUPERFICIE COPERTA LEGITTIMA E' DI MQ 254,00 GIUSTO DIA N° 360/2005. LO STATO DEI LUOGHI PRESENTA DIVERSI AMPLIAMENTI REALIZZATI ABUSIVAMENTE PER UNA SUPERFICIE TOTALE DI MQ 248,92; PER CUI SARA' NECESSARIO PROCEDERE ALLA DEMOLIZIONE DI TALI AMPLIAMENTI. L'IMMOBILE E' CARATTERIZZATO DA UN AMPIO GIARDINO DELIMITATO DA UNA MURATURA DI PIETrame A SECCO DELL'ALTEZZA MEDIA DI ML. 1,00 POSTA SUI CONFINI E DA VIALI INTERNI ANCH'ESSI COSTITUITI DA BATTUTO IN TERRA E MURATURA A SECCO; INOLTRE E' PRESENTE UNA PISCINA PERTINENZIALE DI MQ 200,00 CIRCA COMPLETA DI APPARECCHIATURE ATTE AL TRATTAMENTO DELL'ACQUA. LA STRUTTURA PORTANTE DEL FABBRICATO E' COSTITUITA IN PARTE DA MURATURA IN TUFI ED IN PARTE DA MURATURA DI PIETrame A SECCO FACENTE PARTE DI VECCHI TRULLI INGLOBATI NELLA STRUTTURA. LE COPERTURE SONO REALIZZATE IN PARTE CON SOLAI PIANI E IN PARTE CON VOLTE DI CHIUSURA DEI TRULLI. GLI INTONACI SONO DEL TIPO LISCIO A CIVILE; I PAVIMENTI SONO COSTITUITI DA PIETRA LOCALE CON INTERVALLATE CERAMICHE TIPO VIETRI; GLI INFISSI ESTERNI SONO REALIZZATI IN PARTE CON PROFILATI DI ALLUMINIO COMPLETI DI VETRI CAMERA E FERRAMENTA D'USO ED IN PARTE CON PROFILATI IN LEGNO DOTATI DI PORTELLONI DI CHIUSURA IN LAMIERA SMALTATA. I SERVIZI IGIENICI PRESENTANO UN RIVESTIMENTO MURALE CON TESSERE IN CERAMICA PER UN'ALTEZZA DI ML 1,00 CIRCA E SONO DOTATI DI APPARECCHIATURE SANITARIE COMPLETE DI RUBINETTERIA D'USO FUNZIONANTI. NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI. LA PISCINA E' REALIZZATA IN CALCESTRUZZO OPPORTUNAMENTE IMPERMEABILIZZATA E HA DIMENSIONI ESTERNE DI ML 10,00 X ML 20,00, LA STESSA E' DOTATA DI VOLUME TECNICO INTERRATO COMPLETA DI POMPE E FILTRI PER LA DEPURAZIONE E FILTRAGGIO DELL'ACQUA.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE COMMERCIALE	449,88	x	100 %	=	449,88
Totale:	449,88				449,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA SINTETICO COMPARATIVA MONOPARAMETRICA IN BASE AL PREZZO MEDIO DI MERCATO PUBBLICATO DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI), OPPORTUNAMENTE ADEGUATA E PONDERATA IN FUNZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI, ALLA VETUSTA', DECURTATA DA EVENTUALI SPESE DI DEMOLIZIONE E DI RIPRISTINO ALLO STATO ASSENTITO.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 449,88 x 2.000,00 = **899.760,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
VETUSTA' 20 % X € 899760,00	-179.952,00
MURATURA DI PIETRAME A SECCO	83.000,00
VALORE PISCINA MQ 200 COMPRESO VANO TECNICO E MACCHINARI PER FILTRAGGIO ACQUA	40.000,00
INCIDENZA SPESE TECNICHE E ONERI CONCESSORI PER SANATORIA DELLA PISCINA	-10.000,00
REALIZZAZIONE MURO DI TAMPONAMENTO A SEGUITO DELLE DEMOLIZIONI E REALIZZAZIONE DELLE OPERE IMPIANTISTICHE E DI FINITURA	-15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 817.808,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 817.808,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA SINTETICO COMPARATIVA MONOPARAMETRICA IN BASE AL VALORE MEDIO DEL MERCATO IMMOBILIARE SULLA BASE DEI DATI RIPORTATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) PUBBLICATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, OPPORTUNAMENTE ADEGUATO E PONDERATO IN FUNZIONE DELLA VETUSTA', STATO

DEI LUOGHI E AL NETTO DELLE SPESE DI DEMOLIZIONE DELLE PARTI ABUSIVE NON ASSENTITE.

Le fonti di informazione consultate sono: , 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	449,88	0,00	817.808,00	817.808,00
				817.808,00 €	817.808,00 €

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

€. 52.784,00

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

€. 765.024,00

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:

€. 114.753,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 650.270,40

data 30/05/2025

il tecnico incaricato
Leonardo Aportone

tecnico incaricato: Leonardo Aportone

Pagina 20 di 20