



**TRIBUNALE ORDINARIO -
BRINDISI**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
113/2022**

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Avv. Stefano SALES

CUSTODE:

Avv. Samuele DE GUIDO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Fedele Camarda

CF:CMRFDL76T13G187U

con studio in OSTUNI (BR) Via P. Pignatelli 4

telefono: 08311797521

email: camarda.fedele@ingpec.eu

PEC: camarda.fedele@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2022

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

1 appartamento a LATIANO Via della Libertà 46 D, della superficie commerciale di **97,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è una abitazione ubicata nel Comune di Latiano (BR) alla Via della Libertà al civico 46 D. Il predetto immobile ha accesso carrabile e pedonale da Via della Libertà, che immette in una area di pertinenza ad uso del complesso edilizio abitativo in cui è ubicato l'immobile. La predetta via, si interseca ortogonalmente a sud-ovest con Via Risorgimento e a nord-est con Via Guglielmo Oberdan. L'immobile è situato al piano primo, scala D, interno 2, al piano quarto è situato il lastrico solare; quest'ultimo di accesso dal vano scala condominiale; trattasi di un complesso edilizio con tipologia in "linea", costituito da quattro piani fuori terra. Dal piano terra, precisamente dal vano scala al civico 46 D si accede al piano primo di ingresso all'immobile. L'immobile come descritto prima fa parte di un complesso abitativo realizzato con tipologia costruttiva "linea", e si sviluppa su quattro piani fuori terra in pianta rettangolare. Il predetto immobile è stato realizzato all'inizio degli anni 70, come si evince dalla Licenza edilizia del complesso edilizio estratta dall'U.T.C.. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è costituito da edifici della stessa tipologia costruttiva in linea, disposti tra loro lungo su una superficie con sviluppo edificatorio con tipologia a maglia pressoché quadrata. L'immobile è ubicato al piano primo di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra; detta zona è interessata da immobili, ad uso abitativo per i piani superiori, ad uso commerciale e garage al piano terra; secondo il P.R.G. vigente è situato in Zona B "di completamento", ad uso residenziale. L'immobile è ubicato in una zona pressoché centrale rispetto al centro della città e rispetto al Comune di Latiano; dista circa 13 minuti pedonali dal centro cittadino e dal Palazzo di Città; dove in prossimità dello stesso è presente l'Ufficio Postale. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo e garage, è circondato da verde urbano e dalla presenza di verde all'interno delle superfici di pertinenza delle singole aree pertinenziali. Lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici. L'immobile è dotato di allaccio ai pubblici servizi cittadini ed in particolare alla rete elettrica, alla rete telefonica, alla rete idrica e fognante. L'unità immobiliare come descritto prima si sviluppa al piano primo, con superficie utile complessiva di 83,56 mq; e balcone ad uso dell'immobile dalla superficie utile complessiva di 7,43 mq, quest'ultimo di accesso dal vano soggiorno e dal vano letto 2. Lo stesso alloggio presenta i seguenti impianti: elettrico, idrico, citofono e TV sotto traccia; produzione acqua calda per usi sanitari e riscaldamento autonomo; riscaldamento a mezzo di radiatori in ghisa, quest'ultimi posizionati all'interno dei singoli vani. In riferimento al lastrico solare posizionato al piano quarto, presenta una superficie utile complessiva di 109,10 mq. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, presenta sistema strutturale costituito da struttura intelaiata (pilastri e travi) con pilastri per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale (30,00 cm).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e quarto (lastrico solare), interno 2, scala D, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 335 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 03, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERTA' 46 scala D interno 2, piano: 1-4 , intestato a *** DATO OSCURATO ***



il pino 4 trattasi di lastrico solare

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 97,44 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: | €. 64.851,19 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 64.850,00 |
| Data della valutazione: | 30/01/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 27/01/2021, con scadenza il 31/01/2025, registrato il 03/02/2021 a Servizio Telematico Agenzia Entrate ai nn. 000530 , trascritto il 03/02/2021 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.600,00

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 12/08/2022 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 2179 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Brindisi.



Registro generale n. 16851 Registro particolare n. 13675 Presentazione n. 7 del 25/08/2022

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: | €. 300,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali possono variare nel corso dell'anno, per manutenzione straordinaria del complesso edilizio



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 30/07/2015).
Atto del 30/07/2015 Pubblico ufficiale PREITE ALDO Sede LATIANO (BR) Repertorio n. 26215 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8529.1/2015 Reparto PI di BRINDISI in
atti dal 14/08/2015

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 111, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un fabbricato per civile abitazioni piano 1, 2 e 3 (Fabbricati: A-B-C-D), rilasciata il 19/12/1974, agibilità del 18/01/1977 con il n. 1 di protocollo.

Realizzazione di un fabbricato per civile abitazioni piano 1, 2 e 3 (Fabbricati: A-B-C-D)

Variante alle opere approvate con Licenza Edilizia n.111 del 19/12/1974 N. 2 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 06/03/1976

Autorizzazione di Agibilità N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Agibilità degli immobili realizzati con L.E. 111 del 06/03/1976, presentata il 04/01/2024, rilasciata il 18/01/1977



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

appartamento a LATIANO Via della Libertà 46 D, della superficie commerciale di **97,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è una abitazione ubicata nel Comune di Latiano (BR) alla Via della Libertà al civico 46 D. Il predetto immobile ha accesso carrabile e pedonale da Via della Libertà, che immette in una area di pertinenza ad uso del complesso edilizio abitativo in cui è ubicato l'immobile. La predetta via, si interseca ortogonalmente a sud-ovest con Via Risorgimento e a nord-est con Via Guglielmo Oberdan. L'immobile è situato al piano primo, scala D, interno 2, al piano quarto è situato il lastrico solare; quest'ultimo di accesso dal vano scala condominiale; trattasi di un complesso edilizio con tipologia in "linea", costituito da quattro piani fuori terra. Dal piano terra, precisamente dal vano scala al civico 46 D si accede al piano primo di ingresso all'immobile. L'immobile come descritto prima fa parte di un complesso abitativo realizzato con tipologia costruttiva "linea", e si sviluppa su quattro piani fuori terra in pianta rettangolare. Il predetto immobile è stato realizzato all'inizio degli anni 70, come si evince dalla Licenza edilizia del complesso edilizio estratta dall'U.T.C.. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è costituito da edifici della stessa tipologia costruttiva in linea, disposti tra loro lungo su una superficie con sviluppo edificatorio con tipologia a maglia pressoché quadrata. L'immobile è ubicato al piano primo di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra; detta zona è interessata da immobili, ad uso abitativo per i piani superiori, ad uso commerciale e garage al piano terra; secondo il P.R.G. vigente è situato in Zona B "di completamento", ad uso residenziale. L'immobile è ubicato in una zona pressoché centrale rispetto al centro della città e rispetto al Comune di Latiano; dista circa 13 minuti pedonali dal centro cittadino e dal Palazzo di Città; dove in prossimità dello stesso è presente l'Ufficio Postale. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo e garage, è circondato da verde urbano e dalla presenza di verde all'interno delle superfici di pertinenza delle singole aree pertinenziali. Lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici. L'immobile è dotato di allaccio ai pubblici servizi cittadini ed in particolare alla rete elettrica, alla rete telefonica, alla rete idrica e fognante. L'unità immobiliare come descritto prima si sviluppa al piano primo, con superficie utile complessiva di 83,56 mq; e balcone ad uso dell'immobile dalla superficie utile complessiva di 7,43 mq, quest'ultimo di accesso dal vano soggiorno e dal vano letto 2. Lo stesso alloggio presenta i seguenti impianti: elettrico, idrico, citofono e TV sotto traccia; produzione acqua calda per usi sanitari e riscaldamento autonomo; riscaldamento a mezzo di radiatori in ghisa, quest'ultimi posizionati all'interno dei singoli vani. In riferimento al lastrico solare posizionato al piano quarto, presenta una superficie utile complessiva di 109,10 mq. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, presenta sistema strutturale costituito da struttura intelaiata (pilastri e travi) con pilastri per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la



suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale (30,00 cm).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e quarto (lastrico solare), interno 2, scala D, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 335 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 03, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERTA' 46 scala D interno 2, piano: 1-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
il pino 4 trattasi di lastrico solare



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



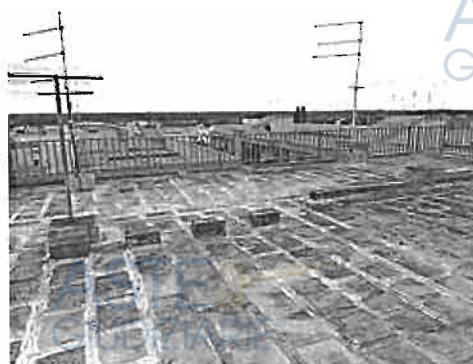
Ingresso al cortile interno da Via della Libertà



Vista immobile al piano primo



Particolare vista dell'immobile vano soggiorno



Vista lastrico solare al piano quarto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:





impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobile oggetto della presente relazione è una abitazione ubicata nel Comune di Latiano (BR) alla Via della Libertà n° 46 D. Il predetto immobile ha accesso carrabile e pedonale da Via della Libertà, che immette in una area di pertinenza ad uso del complesso edilizio abitativo in cui è ubicato l'immobile. La predetta via, si interseca ortogonalmente a sud-ovest con Via Risorgimento e a nord-est con Via Guglielmo Oberdan. L'immobile è situato al piano primo, scala D, interno 2, al piano quarto è situato il lastrico solare; quest'ultimo di accesso dal vano scala condominiale; trattasi di un complesso edilizio con tipologia in "linea", costituito da quattro piani fuori terra. Dal piano terra, precisamente dal vano scala al civico 46D si accede al piano primo di ingresso all'immobile. L'immobile come descritto prima oggetto fa parte di un complesso abitativo realizzato con tipologia costruttiva "linea", e si sviluppa su quattro piani fuori terra in pianta rettangolare. L'immobile predetto, è stato realizzato all'inizio degli anni 70, come si evince dalla Licenza edilizia estratta dall'U.T.C.. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è costituito da edifici della stessa tipologia costruttiva in linea, disposti tra loro lungo su una superficie con sviluppo edificatorio con tipologia a maglia pressoché quadrata. L'immobile è ubicato al piano primo di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra; detta zona è interessata da immobili, ad uso abitativo per i piani superiori, ad uso commerciale e garage al piano terra; secondo il P.R.G. vigente è situato in Zona B "di completamento", ad uso residenziale. L'immobile è ubicato in una zona pressoché centrale rispetto al centro della città e rispetto al Comune di Latiano; dista circa 13 minuti pedonali dal centro cittadino e dal Palazzo di Città, dove in prossimità dello stesso è presente l'Ufficio Postale. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo e garage, è circondato da verde urbano e dalla presenza di verde all'interno delle superfici di pertinenza delle singole aree pertinenziali. Lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici. Come descritto prima, l'ingresso all'immobile avviene da superficie di pertinenza esterna del complesso abitativo, di qui si accede al blocco abitativo scala "D" al civico 46, di ingresso al vano scala; che immette ai rispettivi pianerottoli di arrivo, nel caso in specie al piano primo. Dal predetto pianerottolo si accede all'interno dell'immobile, dalla superficie utile complessiva di 83,56 mq, e balcone ad uso dell'immobile dalla superficie utile complessiva di 7,43 mq, quest'ultimo di accesso dal vano soggiorno e dal vano letto 2. L'accesso all'abitazione, avviene dal vano ingresso-corridoio della superficie utile di 8,85 mq e altezza utile interna di 3,00 m, con superficie rettangolare. Dal vano corridoio precisamente a est rispetto all'ingresso si accede al vano soggiorno, dalla superficie utile di 21,16 mq, illuminato da portafinestra prospiciente il balcone descritto prima, quest'ultimo rivolto verso il cortile interno del complesso abitativo. Nella parte opposta al vano soggiorno, si accede al vano cucina, dalla superficie utile di 13,17 mq, illuminato da finestra, prospiciente il cortile retrostante all'ingresso all'immobile. Adiacente al vano cucina prima descritto è presente il vano locale igienico (WC), dalla superficie utile di 7,28, mq illuminato da finestra, prospiciente il cortile interno. Nella parte retrostante al corridoio troviamo n. due vani letto, il vano letto1 adiacente al vano wc, dalla superficie utile di 16,88 mq, illuminato da finestra, prospiciente il cortile interno e il vano letto2 adiacente al vano soggiorno, dalla superficie utile di 21,16 mq, illuminato da finestra prospiciente il balcone descritto prima. Nella parte retrostante al corridoio è presente un vano ripostiglio, dalla superficie utile di 1,74 mq. L'altezza utile interna dell'intero immobile è di 3,00 m. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, presenta sistema strutturale costituito da struttura intelaiata (pilastri e travi) con pilastri per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale (30,00 cm). Dal punto di vista impiantistico, l'abitazione che si trova allo stato finito, presenta i seguenti impianti: elettrico, citofono e TV sotto traccia; produzione acqua calda per usi sanitari e riscaldamento autonomo; a mezzo di radiatori in ghisa, posizionati all'interno dei singoli vani. In riferimento alle finiture interne dell'immobile si presentano in un discreto stato di conservazione, e in particolare i paramenti murari, si precisa che gli stessi sono tinteggiati di colore bianco, compresa la superficie intradossale orizzontale. La



pavimentazione dei vani dell'immobile è differente: il corridoio il vano soggiorno e il ripostiglio, sono pavimentati in gres porcellanato di dimensione circa 20,00 cm x 20,00 cm con posa in opera a squadro, di colore beige chiaro che si alterna con beige scuro, con sistema decorativo a rombo. Il vano Letto1 è pavimentato in gres porcellanato di dimensione circa 20,00 cm x 20,00 cm con posa in opera a squadro, di colore beige chiaro che si alterna con beige scuro, con composizione geometrica con profilo di colore bianco. Il vano letto2 e cucina sono pavimentati in gres porcellanato di dimensione circa 10,00 cm x 20,00 cm con posa in opera a squadro di colore bianco e grigio tortora che si alternano tra loro. L'intero immobile è dotato di battiscopa di colore e materiale analogo a quello della pavimentazione, avente altezza di circa 8 cm e spessore di circa 0,5 cm; ad eccezione del vano cucina e del locale igienico sono dotati di rivestimento perimetrale fino all'altezza di circa 2,70 m, realizzato con piastrelle in materiale ceramico. Il vano cucina con piastrelle di dimensione circa 20,00 cm x 20,00 cm con posa in opera a squadro di colore bianco che si alterna con il colore beige scuro e beige chiaro sfumato, formando un cerchio sulla singola piastrella. Il locale igienico è rivestito in piastrelle di dimensione circa 20,00 cm x 20,00 cm con posa in opera a squadro di colore bianco con decoro di forma semicircolare e simmetrico di colore blu chiaro. La pavimentazione della superficie esterna del balcone è pavimentata con piastrelle della stessa tipologia del vano letto. Dall'esito del sopralluogo non sono emersi quadri umidi e fessurativi degni di nota. Il locale igienico (WC), è dotato dei seguenti sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca di colore bianco con rubinetteria in metallo cromato. Per quanto attiene ai serramenti interni, sono presenti porte a singola anta; con superficie in legno di colore rovere naturale. I serramenti esterni, quale finestre e porta finestra, dei rispettivi vani di accesso al balcone, sono in alluminio di colore oro, con riquadro costituito da vetro semplice. Il sistema di oscuramento delle singole finestre e porte finestre è con avvolgibili di colore beige scuro in alluminio. Il paramento murario esterno è con intonaco tipologia graffiato, di colore beige chiaro alternato con il rosa, quest'ultimo in prossimità dei frontalini dei singoli balconi e della fascia verticale in corrispondenza del blocco scale. Il zoccolo alla base in corrispondenza del portone di accesso al complesso edilizio è rivestito con piastrelle di materiale ceramico di dimensione circa 20,00 cm x 20,00 cm con posa in opera a squadro di dimensione circa 10,00 cm x 20,00 cm con posa in opera a squadro di colore giallo con decoro floreale di colore blu. L'immobile edilizio è dotato di allaccio alla pubblica rete elettrica, alla rete idrica e fognante, AQP, ed alla rete telefonica. Dal vano scala di accesso all'immobile, si accede al lastrico solare, precisamente al piano quarto. La superficie esterna corrispondente all'immobile è complessivamente di 109,10 mq. La predetta superficie è coperta solo per la parte interessata dal torrino scala, la restante parte è scoperta; la stessa è pavimentata con "chianche" con posa in opera a squadro. L'intera superficie perimetrale esterna del lastrico solare è dotata di ringhiera di altezza circa 80 cm di colore beige.



Vista prospettica immobile piano primo



Accesso all'immobile dal vano scala - piano primo



Particolare vista vano soggiorno



Particolare vista vano soggiorno



Vista locale igienico



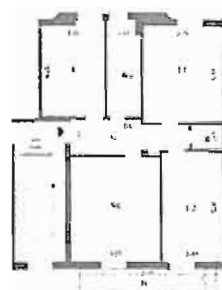
Vista lastrico solare al piano quarto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------------------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| Superficie reale (utile interna) | 83,56 | x | 100 % | = | 83,56 |
| Balcone | 7,42 | x | 40 % | = | 2,97 |
| lastrico Solare | 109,10 | x | 10 % | = | 10,91 |
| Totale: | 200,08 | | | | 97,44 |



Inquadramento territoriale



Planimetria Immobile Piano Primo



Lastrico solare



Planimetria immobile Piano quarto (lastrico solare)

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARE:

Banca dati Quotazioni Immobiliari (20/01/2024)

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 710,00

Note: Ricerca del valore effettuata di tipo economico, ubicate nel Comune di Latiano alla zona B1 Agenzia Immobiliare (18/01/2024)





Valore minimo: 850,00
Valore massimo: 1.000,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui trovasi l'immobile oggetto della presente stima; preso atto dello stato dei luoghi, si ritiene adottare un valore unitario medio secondo le ricerche e le interviste di mercato effettuate

$$Vm1 = (850,00 \text{ €/mq} + 1.000,00 \text{ €/mq}) / 2 = 925,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm2 = (570,00 \text{ €/mq} + 710,00 \text{ €/mq}) / 2 = 640,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm = (925,00 \text{ €/mq} + 640,00 \text{ €/mq}) / 2 = 782,50 \text{ €/mq}$$

In riferimento al valore ottenuto si ritiene di adottare un valore unitario pari a 783,00 €/mq

Il più probabile valore di stima dell'immobile ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$Vu = 783,00 \text{ €/mq} \times 97,44 \text{ mq} = \text{€ } 76.295,52$$



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------|
| Valore superficie principale: | 97,44 | x | 783,00 | = | 76.295,52 |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|--------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 76.295,52 |
|---|--------------|

| | |
|--|--------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 76.295,52 |
|--|--------------|

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle condizioni o presupposti sottoesposti.

1. Esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima. Precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato, sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.. Tra le **condizioni estrinseche o esterne** del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno.
2. Acquisizione di oggettivi elementi di conoscenza dei recenti e normali valori di



compravendita di immobili simili.

3. Possibilità di confronto tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area di interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, è un parametro tecnico fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile di cui alla presente relazione di perizia.

Per determinazione del valore di stima della piena proprietà, si precisa che da un'analisi sintetica circa le condizioni al contorno (condizioni estrinseche) in cui si trova il bene oggetto di stima, risulta quanto segue: l'immobile in questione è ubicato nel Comune di Latiano (BR) in Via della Libertà al civico 46; è ubicato in una zona pressoché centrale rispetto al centro della città e rispetto al Comune di Latiano; dista circa 13 minuti pedonali dal centro cittadino e dal Palazzo di Città; dove in prossimità dello stesso è presente l'Ufficio Postale.

L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo e garage.

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'immobile sono i seguenti: vetustà; stato di conservazione generale dell'immobile; ubicazione; finiture.

Per quanto attiene l'analisi a carattere tecnico-economico del bene è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare per via sintetica alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- l'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- l'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- l'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Dall'esito di questa indagine, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato il valore minimo pari a € 850,00 e il valore massimo paria a € 1.000,00 per metro quadrato di superficie. Attraverso la consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che, per la tipologia residenziale nel territorio di Latiano, nello specifico nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia, il valore minimo riferito al primo semestre 2023, risulta pari a € 570,00 per metro quadrato di superficie, ed il valore massimo risulta paria a € 710,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRINDISI, ufficio del registro di BRINDISI, conservatoria dei registri immobiliari di BRINDISI, ufficio tecnico di LATIANO, agenzie: LATIANO, osservatori del mercato immobiliare BRINDISI

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 |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| 1 | appartamento | 97,44 | 0,00 | 76.295,52 | 76.295,52 |
| | | | | 76.295,52 € | 76.295,52 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Dall'esame dello stato dei luoghi, nonché dall'esame dei grafici di rilievo, l'immobile in questione presenta una superficie utile complessiva di 83,56 mq, con la presenza di un balcone dalla superficie utile 7,42 mq. In riferimento alla superficie utile interna e per i requisiti igienico-sanitari, per i locali di abitazione; in particolare in riferimento allo stato in cui si trova l'immobile risulta impossibile effettuare una ipotesi di divisione.

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione:

€. 11.444,33

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:

€. 64.851,19

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 1,19

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

€. 64.850,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2022

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

2 negozio a LATIANO VIA Tenente Attilio Spinelli 87, della superficie commerciale di **56,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è una attività commerciale ubicata nel Comune di Latiano (BR) alla Via Attilio Ten. Spinelli al civico 87. La predetta attività commerciale e una salumeria e paninoteca denominata "La botique del salume", ha accesso da Via Attilio Ten. Spinelli al civico 87; la predetta via, si interseca ortogonalmente a sud-ovest con Via Giosù Carducci e a nord-est con Via Cesare Battisti. L'immobile è situato al piano terra, di un complesso edilizio con tipologia in "linea", costituito da due piani fuori terra. Si tratta di un complesso edilizio storico, edificato presumibilmente prima del 1967, segue Licenze edilizie per cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione e restauro conservativo dell'immobile, quest'ultime estratta dall'U.T.C. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è costituito da edifici della stessa tipologia costruttiva in linea, disposti tra loro lungo su una superficie con sviluppo edificatorio con tipologia a maglia pressoché quadrata. Come descritto prima, l'immobile è ubicato al piano terra di un fabbricato composto da quattro due piani fuori terra; detta zona è interessata da immobili, ad uso abitativo per i piani superiori, ad uso commerciale e garage al piano terra; secondo il P.R.G. vigente è situato in Zona B "di completamento", ad uso residenziale e commerciale. L'immobile è ubicato in una zona pressoché centrale rispetto al centro della città e rispetto al Comune di Latiano; dista circa 3 minuti pedonali dal centro cittadino e dal Palazzo di Città; dove in prossimità dello stesso è presente l'Ufficio Postale. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo al piano primo, garage e attività commerciale al piano terra. L'ambito urbano in cui è situato l'immobile è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici. L'immobile è dotato di allaccio ai pubblici servizi cittadini ed in particolare alla rete elettrica, alla rete telefonica, alla rete idrica e fognante. L'unità immobiliare come descritto prima si sviluppa al piano terra, con superficie utile complessiva di 56,88 mq; comprensiva di wc e ripostiglio, quest'ultimo di accesso dalla parte retrostante al locale commerciale. La stessa attività Commerciale presenta i seguenti impianti: elettrico, sotto traccia; e allaccio all'aqp. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, presenta sistema strutturale costituito da muratura portante con superficie orizzontale a volta; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale pari a 60,00 cm, quest'ultima trattandosi di struttura storica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 460 (sezione chiave della volta). Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 105 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 06, consistenza 53 mq, rendita 908,76 Euro, indirizzo catastale: VIA TENENTE ATTILIO SPINELLI 87, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita

Per l'immobile sono state presentate catastalmente due planimetrie della stessa tipologia: Foglio 41 p.lla 103 sub 1 e Foglio 41 p.lla 105 sub 9. procedere a rettifica catastale e sopprimere Fg 41 p.lla 103 sub 1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2010.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 56,88 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: | €. 35.619,26 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 35.600,00 |
| Data della valutazione: | 30/01/2024 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 30/07/2019, con scadenza il 31/07/2025, registrato il 06/08/2019 a 003392, con l'importo dichiarato di 3.840,00

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 12/08/2022 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 2179 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Brindisi.

Registro generale n. 16851 Registro particolare n. 13675 Presentazione n. 7 del 25/08/2022

- 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: | €. 250,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/01/2009), con atto stipulato il 29/01/2009.

Atto del 29/01/2009 Pubblico ufficiale DI GREGORIO FRANCESCO Sede MESAGNE (BR) Repertorio n. 46410 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1635.1/2009 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 06/02/2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 14, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di recupero, risanamento, adeguamento igienico sanitario e cambio d'uso da civile abitazione a locale commerciale, rilasciata il 24/03/2010

Certificato di Agibilità N. 19, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Autorizzazione di Agibilità , presentata il 30/09/2010 con il n. 15907 di protocollo, rilasciata il 13/10/2010

Comunicazione Edilizia Libera N. CEL (Comunicazione edilizia libera), intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 03/11/2022.

Pratica edilizia per modifica interna dell'immobile

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA





Sono state rilevate le seguenti difformità: Aggiornamento della planimetria catastale, in riferimento alla pratica edilizia CEL del 03/11/2022 e sopprimere la particella 103 sub 1 trattandosi dello stesso immobile

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

Costi di regolarizzazione:

- reedazione di pratica DOCFA: €.350,00
- Tributi Catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni.

Redazione di pratica DOCFA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN LATIANO VIA TENENTE ATTILIO SPINELLI 87
NEGOZIO
DI CUI AL PUNTO 2



negozio a LATIANO VIA Tenente Attilio Spinelli 87, della superficie commerciale di 56,88 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è una attività commerciale ubicata nel Comune di Latiano (BR) alla Via Attilio Ten. Spinelli al civico 87. La predetta attività commerciale è una salumeria e paninoteca denominata " ", ha accesso da Via Attilio Ten. Spinelli al civico 87; la predetta via, si interseca ortogonalmente a sud-ovest con Via Giosù Carducci e a nord-est con Via Cesare Battisti. L'immobile è situato al piano terra, di un complesso edilizio con tipologia in "linea", costituito da due piani fuori terra. Si tratta di un complesso edilizio storico, edificato presumibilmente prima del 1967, segue Licenze edilizie per cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione e restauro conservativo dell'immobile, quest'ultima estratta dall'U.T.C. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è costituito da edifici della stessa tipologia costruttiva in linea, disposti tra loro lungo su una superficie con sviluppo edificatorio con tipologia a maglia pressoché quadrata. Come descritto prima, l'immobile è ubicato al piano terra di un fabbricato composto da quattro due piani fuori terra; detta zona è interessata da immobili, ad uso abitativo per i piani superiori, ad uso commerciale e garage al piano terra; secondo il P.R.G. vigente è situato in Zona B "di completamento", ad uso residenziale e commerciale. L'immobile è ubicato in una zona pressoché centrale rispetto al centro della città e rispetto al Comune di Latiano; dista circa 3 minuti pedonali dal centro cittadino e dal Palazzo di Città; dove in prossimità dello stesso è presente l'Ufficio Postale. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo al piano primo, garage e attività commerciale al piano terra. L'ambito urbano in cui è situato l'immobile è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici. L'immobile è dotato di allaccio ai pubblici servizi cittadini ed in particolare alla rete elettrica, alla rete telefonica, alla rete idrica e fognante. L'unità immobiliare come descritto prima si sviluppa al piano terra, con superficie utile complessiva di 56,88 mq; comprensiva di wc e ripostiglio, quest'ultimo di accesso dalla parte retrostante al locale commerciale. La stessa attività Commerciale presenta i seguenti impianti: elettrico, sotto traccia; e allaccio all'aq. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, presenta sistema strutturale costituito da muratura portante con superficie orizzontale a volta; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale pari a 60,00 cm, quest'ultima trattandosi di struttura storica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 460 (sezione chiave della volta). Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 105 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 06, consistenza 53 mq, rendita 908,76 Euro, indirizzo catastale: VIA TENENTE ATTILIO SPINELLI 87, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita

Per l'immobile sono state presentate catastalmente due planimetrie della stessa tipologia: Foglio 41 p.lla 103 sub 1 e Foglio 41 p.lla 105 sub 9. procedere a rettifica catastale e sopprimere Fg 41 p.lla 103 sub 1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2010.



Vista ingresso attività commerciale da Via Spinelli T. Attilio



Locale commerciale



Vista retrostante del locale Commerciale

DESCRIZIONI DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il bene immobile oggetto della presente relazione è una attività commerciale ubicata nel Comune di Latiano (BR) alla Via Attilio Ten. Spinelli al civico 87. La predetta attività commerciale è una salumeria e paninoteca denominata " ", ha accesso da Via Attilio Ten. Spinelli al civico 87; la predetta via, si interseca ortogonalmente a sud-ovest con Via Giosù Carducci e a nord-est con Via Cesare Battisti. L'immobile è situato al piano terra, di un complesso edilizio con tipologia in "linea", costituito da due piani fuori terra. Si tratta di un complesso edilizio storico, edificato presumibilmente prima del 1967, segue Licenze edilizie per cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione e restauro conservativo dell'immobile, quest'ultime estratta dall'U.T.C. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è costituito da edifici della stessa tipologia costruttiva in linea, disposti tra loro lungo su una superficie con sviluppo edificatorio con tipologia a maglia pressoché quadrata. Come descritto prima, l'immobile è ubicato al piano terra di un fabbricato composto da quattro due piani fuori terra; detta zona è interessata da immobili, ad uso abitativo per i piani superiori, ad uso commerciale e garage al piano terra; secondo il P.R.G. vigente è situato in Zona B "di completamento", ad uso residenziale e commerciale. L'immobile è ubicato in una zona pressoché centrale rispetto al centro della città e rispetto al Comune di Latiano; dista circa 3 minuti pedonali dal centro cittadino e dal Palazzo di Città; dove in prossimità dello stesso è presente l'Ufficio Postale. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo al piano primo, garage e attività commerciale al piano terra. L'ambito urbano in cui è situato l'immobile è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici. Come descritto

prima, l'ingresso all'attività commerciale denominata " " avviene da Via Attilio Ten. Spinelli al civico 87; si accede ad un locale dalla superficie pressoché quadrata, con superficie utile di 39,71 mq e altezza utile interna nella sezione di "Chiave " di 4,60 m. Il predetto vano presenta un superficie orizzontale voltata con tipologia a "crociera" con altezza utile interna nella sezione di "chiave" della volta pari a 4,60 m; dal predetto vano, precisamente nella parte retrostante all'accesso si accede ad un ripostiglio, dalla superficie utile di 11,75 mq, illuminato da finestra, posta in prossimità della superficie intradossale del vano; dal ripostiglio si accede ad un antibagno con retrostante bagno, dalla superficie utile complessiva di 5,42 mq, quest'ultimo dotato di aerazione forzata. L'altezza utile interna del vano ripostiglio e del wc è di 2,70 m. L'intero locale commerciale, presenta una superficie utile complessiva di 56,88 mq; comprensiva di wc e ripostiglio, quest'ultimo di accesso dalla parte retrostante al locale commerciale. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, presenta sistema strutturale costituito da muratura portante con superficie orizzontale a volta; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale pari a 60,00 cm circa, quest'ultima trattandosi di struttura storica. Dal punto di vista impiantistico, l'attività commerciale si trova allo stato finito, in quanto è in corso una attività commerciale; la stessa presenta i seguenti impianti: elettrico, idrico, con allaccio alla rete idrica e fognante. In riferimento alle finiture interne dell'immobile si presentano in un discreto stato di conservazione, in particolare i paramenti murari, si precisa che gli stessi sono tinteggiati di colore beige chiaro e la superficie voltata è tinteggiata di colore bianco. La restante parte del locale è tinteggiata di colore bianco. La pavimentazione interna del locale commerciale è in gres porcellanato di dimensione circa 30,00 cm x 30,00 cm con posa in opera in diagonale, di colore beige chiaro. Il locale igienico è pavimentato in gres porcellanato di dimensione circa 20,00 cm x 20,00 cm con posa in opera in diagonale, di colore beige chiaro; il rivestito di detto vano è in piastrelle di dimensione circa 20,00 cm x 20,00 cm con posa in opera a squadro di colore beige chiaro. Dall'esito del sopralluogo non sono emersi quadri umidi e fessurativi degni di nota. Il locale igienico (WC), è dotato dei seguenti sanitari: vaso, lavabo è piatto doccia di colore bianco con rubinetteria in metallo cromato. Per quanto attiene ai serramenti interni, sono porte a singola anta; con superficie in legno di colore rovere naturale. I serramenti esterni, quale porta in vetro di accesso al locale, è in alluminio di colore legno, con riquadro costituito da vetro semplice. L'intero superficie muraria del locale, per un altezza di circa 2,40 m è ricoperta di pannelli espositivi e contenitori per il raccoglimento di prodotti alimentari. All'interno del locale commerciale sono presenti dei condizionatori a servizio dell'immobile. La stessa attività Commerciale presenta i seguenti impianti: elettrico, sotto traccia; e allaccio all'aqp ed alla rete telefonica.



Vista ingresso attività commerciale da Via Spinelli T. Attilio



Particolare vista interna del Locale commerciale



Particolare vista interna del Locale commerciale



Vista retrostante del locale commerciale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Superficie reale (utile interna) | 56,88 | x | 100 % | = | 56,88 |
| Totale: | 56,88 | | | | 56,88 |

Inquadramento territoriale



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Quotazioni Immobiliari (20/01/2024)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 630,00

Note: Ricerca del valore effettuata di tipo economico, ubicate nel Comune di Latiano alla zona B1

Agenzia Immobiliare (18/01/2024)



Valore minimo: 800,00
Valore massimo: 1.050,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui trovasi l'immobile oggetto della presente stima; preso atto che l'attività commerciale è stato oggetto di ristrutturazione, si ritiene adottare un valore unitario medio, secondo le ricerche e le interviste di mercato effettuate

$$Vm1 = (800,00 \text{ €/mq} + 1.050,00 \text{ €/mq}) / 2 = 925,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm2 = (500,00 \text{ €/mq} + 630,00 \text{ €/mq}) / 2 = 565,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm = (925,00 \text{ €/mq} + 565,00 \text{ €/mq}) / 2 = 745,00 \text{ €/mq}$$

In riferimento al valore ottenuto si ritiene di adottare un valore unitario pari a 745,00 €/mq

Il più probabile valore di stima dell'immobile ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$Vu = 745,00 \text{ €/mq} \times 56,88 \text{ mq} = \text{€ } 42.375,60$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------|
| Valore superficie principale: | 56,88 | x | 745,00 | = | 42.375,60 |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 42.375,60 |
|--|---------------------|

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 42.375,60 |
|---|---------------------|

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle condizioni o presupposti sottoesposti.

1. Esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima. Precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato, sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.. Tra le **condizioni estrinseche o esterne** del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno.
2. Acquisizione di oggettivi elementi di conoscenza dei recenti e normali valori di

compravendita di immobili simili.

3. Possibilità di confronto tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area di interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, è un parametro tecnico fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile di cui alla presente relazione di perizia.

Per determinazione del valore di stima della piena proprietà, si precisa che da un'analisi sintetica circa le condizioni al contorno (condizioni estrinseche) in cui si trova il bene oggetto di stima, risulta quanto segue: l'immobile in questione è ubicato nel Comune di Latiano (BR) alla Via Attilio Ten. Spinelli al civico 87; è ubicato in una zona pressoché centrale rispetto al centro della città e rispetto al Comune di Latiano; dista circa 3 minuti pedonali dal centro cittadino e dal Palazzo di Città; dove in prossimità dello stesso è presente l'Ufficio Postale.

L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo al piano primo, garage e attività commerciale al piano terra. L'ambito urbano in cui è situato l'immobile è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici.

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'immobile sono i seguenti: vetustà; stato di conservazione generale dell'immobile; ubicazione; finiture.

Per quanto attiene l'analisi a carattere tecnico-economico del bene è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare per via sintetica alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- l'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- l'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- l'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Dall'esito di questa indagine, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato il valore minimo pari a € 800,00 e il valore massimo paria a € 1.050,00 per metro quadrato di superficie. Attraverso la consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che, per la tipologia residenziale nel territorio di Latiano, nello specifico nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia, il valore minimo riferito al primo semestre 2023, risulta pari a € 500,00 per metro quadrato di superficie, ed il valore massimo risulta paria a € 630,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRINDISI, ufficio del registro di BRINDISI,

conservatoria dei registri immobiliari di BRINDISI, ufficio tecnico di LATIANO, agenzie:
LATIANO, osservatori del mercato immobiliare BRINDISI

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 |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| 2 | negozio | 56,88 | 0,00 | 42.375,60 | 42.375,60 |
| | | | | 42.375,60 € | 42.375,60 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Dall'esame dello stato dei luoghi, nonché dall'esame dei grafici di rilievo, l'immobile in questione è una attività commerciale dalla superficie utile complessiva di 56,88 mq. In riferimento alla superficie utile interna e per i requisiti igienico-sanitari in riferimento allo stato in cui si trova l'immobile, risulta impossibile effettuare una ipotesi di divisione.

| | |
|---|---------------------|
| Riduzione del 15% per lo stato di occupazione: | €. 6.356,34 |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | €. 400,00 |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 35.619,26 |

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

| | |
|--|---------------------|
| Riduzione del valore del 0% 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: | €. 0,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Riduzione per arrotondamento: | €. 19,26 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 35.600,00 |

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2022

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

3 appartamento a TORRE SANTA SUSANNA Via San Pancrazio 24, della superficie commerciale di 87,84 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è una abitazione ubicata nel Comune di Torre Santa Susanna (BR) alla Via San Pancrazio al civico 24. Il predetto immobile ha accesso dal piano terra, da Via San Pancrazio da civico 24; si compone di un piano terra e piano primo, a quest'ultimo piano si accede attraverso un vano scala esterno, posto nella parte retrostante all'immobile. La predetta via, si interseca ortogonalmente a sud-ovest con Via Silvio Pellico e a nord-est si interseca con via S. Rocco e Via Galasso. L'immobile è situato al piano terra e piano primo; trattasi di un complesso edilizio con tipologia in "linea", costituito da due piani fuori terra. L'immobile come descritto prima, fa parte di un complesso abitativo realizzato con tipologia costruttiva "linea", realizzato prima degli anni 70; segue Titolo edilizio CILA del 2017 per ristrutturazione dell'immobile; quest'ultima documentazione estratta dall'U.T.C.. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è costituito da edifici della stessa tipologia costruttiva in linea, costituiti da due piani fuori terra, disposti tra loro lungo su una superficie con sviluppo edificatorio con tipologia a maglia pressoché quadrata; con destinazione abitazione e garage. Detta zona secondo il P.R.G. vigente è situato in Zona A "centro storico", ad uso residenziale. L'immobile è ubicato in una zona pressoché centrale rispetto al centro della città e rispetto al Comune di Torre Santa Susanna; dista circa 10 minuti pedonali dal centro cittadino e dal Palazzo di Città. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo e garage; lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici. L'immobile è dotato di allaccio ai pubblici servizi cittadini ed in particolare alla rete elettrica, alla rete telefonica, alla rete idrica e fognante. L'unità immobiliare come descritto prima si sviluppa al piano terra con ingresso da Via San Pancrazio; al piano primo con accesso da scala esterna ubicata nel cortile posto nella parte retrostante all'immobile. Il piano terra sviluppa una superficie utile complessiva di 54,42 mq e cortile interno retrostante dalla superficie utile di 15,54 mq; il piano primo composto da un locale ripostiglio e un locale dismesso dalla superficie utile complessiva di 31,92 mq e rispettivo terrazzo antistante ai predetti vani. Lo stesso alloggio presenta i seguenti impianti: elettrico, idrico, citofono e TV sotto traccia; produzione acqua calda per usi sanitari e riscaldamento autonomo; riscaldamento e raffrescamento a mezzo di condizionatori, posizionati rispettivamente nel vano soggiorno e vano letto, al piano terra. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, presenta sistema strutturale costituito da muratura portante con superficie orizzontale a volta; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale pari a 60,00 cm circa, quest'ultima trattandosi di struttura storica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 4,80 - 4,50 - 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 491 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 04, consistenza 4,5 vani, rendita 190,57 Euro, indirizzo catastale: Via San Pancrazio 24, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 87,84 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: | €. 46.665,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 46.600,00 |
| Data della valutazione: | 30/01/2024 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 06/07/2020, con scadenza il 05/07/2024, registrato il 14/07/2020 a 002345 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2.760,00



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 12/08/2022 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 2179 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Brindisi.

Registro generale n. 16851 Registro particolare n. 13675 Presentazione n. 7 del 25/08/2022

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: | €. 250,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 22/09/2016), con atto stipulato il 28/10/2016.

Atto del 28/10/2016 Pubblico ufficiale DE GIROLAMO VITTORIA Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 481 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15605.1/2016 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 22/11/2016

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione Edilizia Libera N. CILA (Comunicazione edilizia libera), intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/05/2017 con il n. 6357 di protocollo.

Pratica edilizia per lavori di rifacimento di parte dell'intonaco ammalorato interno ede esterno, rifacimento del bagno

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN TORRE SANTA SUSANNA VIA SAN PANCRAZIO 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 3

appartamento a TORRE SANTA SUSANNA Via San Pancrazio 24, della superficie commerciale di **87,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è una abitazione ubicata nel Comune di Torre Santa Susanna (BR) alla Via San Pancrazio al civico 24. Il predetto immobile ha accesso dal piano terra, da Via San Pancrazio da civico 24; si compone di un piano terra e piano primo, a quest'ultimo piano si accede attraverso un vano scala esterno, posto nella parte retrostante all'immobile. La predetta via, si interseca ortogonalmente a sud-ovest con Via Silvio Pellico e a nord-est si interseca con via S. Rocco e Via Galasso. L'immobile è situato al piano terra e piano primo; trattasi di un complesso edilizio con tipologia in "linea", costituito da due piani fuori terra. L'immobile come descritto prima, fa parte di un complesso abitativo realizzato con tipologia costruttiva "linea", realizzato prima degli anni 70; segue Titolo edilizio CILA del 2017 per ristrutturazione dell'immobile; quest'ultima documentazione estratta dall'U.T.C.. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è costituito da edifici della stessa tipologia costruttiva in linea, costituiti da due piani fuori terra, disposti tra loro lungo su una superficie con sviluppo edificatorio con tipologia a maglia pressoché quadrata; con destinazione abitazione e garage. Detta zona secondo il P.R.G. vigente è situato in Zona A "centro storico", ad uso residenziale. L'immobile è ubicato in una zona pressoché centrale rispetto al centro della città e rispetto al Comune di Torre Santa Susanna; dista circa 10 minuti pedonali dal centro cittadino e dal Palazzo di Città. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo e garage; lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici. L'immobile è dotato di allaccio ai pubblici servizi cittadini ed in particolare alla rete elettrica, alla rete telefonica, alla rete idrica e fognante. L'unità immobiliare come descritto prima si sviluppa al piano terra con ingresso da Via San Pancrazio; al piano primo con accesso da scala esterna ubicata nel cortile posto nella parte retrostante all'immobile. Il piano terra sviluppa una superficie utile complessiva di 54,42 mq e cortile interno retrostante dalla superficie utile di 15,54 mq; il piano primo composto da un locale ripostiglio e un locale dismesso dalla superficie utile complessiva di 31,92 mq e rispettivo terrazzo antistante ai predetti vani. Lo stesso alloggio presenta i seguenti impianti: elettrico, idrico, citofono e TV sotto traccia; produzione acqua calda per usi sanitari e riscaldamento autonomo; riscaldamento e raffrescamento a mezzo di condizionatori, posizionati rispettivamente nel vano soggiorno e vano letto, al piano terra. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, presenta sistema strutturale costituito da muratura portante con superficie orizzontale a volta; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale pari a 60,00 cm circa, quest'ultima trattandosi di struttura storica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 4,80 - 4,50 - 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 491 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 04, consistenza 4,5 vani, rendita 190,57 Euro, indirizzo catastale: Via San Pancrazio 24, piano: T-1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Compravendita

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.



Vista prospetto immobile da Via San Pancrazio



Particolare vista interna, Piano terra



Particolare vista interna, locale Piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

...
...
...
...
...
...
...



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobile oggetto della presente relazione è una abitazione ubicata nel Comune di Torre Santa Susanna (BR) alla Via San Pancrazio al civico 24. Il predetto immobile ha accesso dal piano terra, da Via San Pancrazio da civico 24; si compone di un piano terra e piano primo, a quest'ultimo piano si accede attraverso un vano scala esterno, posto nella parte retrostante all'immobile. La predetta via, si interseca ortogonalmente a sud-ovest con Via Silvio Pellico e a nord-est si interseca con via S. Rocco e Via Galasso. L'immobile è situato al piano terra e piano primo; trattasi di un complesso edilizio con tipologia in "linea", costituito da due piani fuori terra. L'immobile come descritto prima fa parte di un

complesso abitativo realizzato con tipologia costruttiva "linea", realizzato prima degli anni 70; segue Titolo edilizio CILA del 2017 per ristrutturazione dell'immobile; quest'ultima documentazione estratta dall'U.T.C.. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è costituito da edifici della stessa tipologia costruttiva in linea, costituiti da due piani fuori terra, disposti tra loro lungo su una superficie con sviluppo edificatorio con tipologia a maglia pressoché quadrata; con destinazione abitazione e garage. Detta zona secondo il P.R.G. vigente è situato in Zona A "centro storico", ad uso residenziale. L'immobile è ubicato in una zona pressoché centrale rispetto al centro della città e rispetto al Comune di Torre Santa Susanna; dista circa 10 minuti pedonali dal centro cittadino e dal Palazzo di Città. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo e garage; lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici. Come descritto prima, l'ingresso all'immobile avviene da Via San Pancrazio al civico 24, che immette nel vano Soggiorno, dalla superficie utile di 24,17 mq, illuminato da finestra prospiciente Via San Pancrazio; nel predetto vano a sud-est dello stesso è presente una superficie verticale in cartongesso di altezza circa 2,20 mq che delimita parte del soggiorno. La superficie coperta di detto vano è voltata, con altezza utile interna nella sezione di "chiave", pari a 4,80 m. A sud-est dal vano soggiorno, si accede al vano letto, dalla superficie utile di 11,80 mq, illuminato da finestra prospiciente il cortile interno; quest'ultimo posto nella parte retrostante all'immobile. La superficie coperta di detto vano è voltata, con altezza utile interna nella sezione di "chiave", pari a 4,60 m. A sud-ovest del vano soggiorno si accede al vano cucina; il predetto vano si estende verticalmente lungo la superficie muraria dell'immobile posta a sud-ovest, dalla superficie utile di 12,33 mq, illuminato da finestra prospiciente il cortile interno retrostante all'immobile. Detto vano presente due tipologie di superficie voltata, precisamente la parte anteriore volta a "botte" con altezza utile interna nella sezione di "chiave", pari a 3,10 m; la parte retrostante al predetto vano, volta a "crociera" con altezza utile interna nella sezione di "chiave", pari a 2,80 m. Dalla parte retrostante al vano cucina, precisamente a sud dell'immobile, si accede ad un disimpegno, dalla superficie utile di 2,55 mq, illuminato da portafinestra prospiciente il cortile interno. Dal vano ripostiglio si accede al locale igienico, dalla superficie utile di 3,57 mq, illuminato da finestra prospiciente il cortile interno. L'altezza utile interna dei predetti vani è di 3,15 m. Come descritto prima dal disimpegno, si accede al cortile interno posto nella parte retrostante all'immobile, dalla superficie utile di 15,54 mq. Dal predetto cortile, attraverso un scala esterna posta a sud-ovest, si accede al piano primo e precisamente ad un terrazzo esterna Tr1 su due livelli, dalla superficie utile complessiva di 15,72 mq. dalla predetta terrazza si accede al vano ripostiglio, dalla superficie utile complessiva di 5,87 mq. In riferimento al vano ripostiglio si precisa che non è stato possibile effettuare una rilevazione fotografica, in quanto l'accesso era murato, per evitare l'accesso di animali all'interno del predetto vano, come riportato dal conduttore dell'immobile. Dalla terrazza Tr1 attraverso un vano scala esterno, si accede al terrazzo Tr2, dalla superficie utile complessiva di 12,39 mq, di qui si accede ad un vano allo stato attuale dismesso e pavimentato con battuto di cemento, dalla superficie utile complessiva di 26,05 mq, illuminato da finestra prospiciente Via San pancrazio. La superficie coperta di detto vano è voltata, con altezza utile interna nella sezione di "chiave" della volta, pari a 4,50 m. Il piano terra sviluppa una superficie utile complessiva di 54,42 mq e cortile interno retrostante dalla superficie utile di 15,54 mq; il piano primo composto da un locale ripostiglio e un locale dismesso dalla superficie utile complessiva di 31,92 mq. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte il predetto immobile, presenta sistema strutturale costituito da muratura portante con superficie orizzontale a volta; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale pari a 60,00 cm circa, quest'ultima trattandosi di struttura storica. Dal punto di vista impiantistico, l'abitazione che si trova allo stato finito, solo per la parte al piano terra, presenta i seguenti impianti: elettrico, citofono e TV sotto traccia; produzione acqua calda per usi sanitari e riscaldamento e raffrescamento a mezzo di condizionatori, posizionati rispettivamente nel vano soggiorno e vano letto, al piano terra. In riferimento alle finiture interne del piano terra dell'immobile si presentano in un discreto stato di conservazione, e in particolare i paramenti murari, si precisa che gli stessi sono tinteggiati di colore bianco, compresa la superficie intradossale orizzontale che per la parte voltata. La pavimentazione interna dei vani dell'immobile è in gres porcellanato di dimensione circa 20,00 cm x 20,00 cm, con posa in opera in diagonale, di colore bianco e grigio, con campitura sfumata. Il vano disimpegno e il locale igienico (WC) sono pavimentati in gres porcellanato, tipologia parquet di dimensione circa 10,00 cm x 40,00 cm di colore beige. L'intero immobile è dotato di battiscopa di colore e materiale

analogo a quello della pavimentazione, avente altezza di circa 8 cm e spessore di circa 0,5 cm; ad eccezione del vano disimpegno e del locale igienico, sono dotati di rivestimento perimetrale fino all'altezza di circa 1,80 m, realizzato con piastrelle in materiale ceramico, di dimensione circa 20,00 cm x 40,00 cm con posa in opera a squadro. Il rivestimento del locale igienico è composto: per un'altezza di circa 80,00 cm di colore beige scuro, segue un decoro con linee orizzontali irregolari di colore beige chiaro e beige scuro; la restante parte di rivestimento è di colore bianco con parte conclusiva orizzontale, in materiale ceramico di altezza circa 30 cm della stessa tipologia del decoro posto ad altezza circa 80,00 cm. La pavimentazione della superficie esterna del cortile interno retrostante è pavimentata con piastrelle di materiale ceramico di dimensione circa 20,00 cm x 40,00 cm con posa in opera a squadro sfalsato, di colore grigio. La superficie verticale esterna del vano scala di accesso al piano primo è rivestita con piastrelle della stessa tipologia della pavimentazione. La pavimentazione del vano scala esterno e la parte dell'immobile al piano primo è in battuto di cemento. In riferimento al vano posto al piano primo, lo stesso è primo di rifiniture; l'infisso di accesso al predetto vano è in ferro, la finestra è in legno costituita da vetro semplice; gli stessi sono privi di manutenzione. La pavimentazione della terrazza al piano primo è pavimentata in "chianche"; dove le stesse risultano prive di manutenzione straordinaria. Dall'esito del sopralluogo si prende atto che per l'immobile al piano terra non sono emersi quadri umidi e fessurativi degni di nota; per l'immobile al piano primo si prende atto che è privo di manutenzione e carente con presenza di quadri umidi e fessurativi. Il locale igienico (WC) al piano terra, è dotato dei seguenti sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia con rispettiva cabina di colore bianco con rubinetteria in metallo cromato. Per quanto attiene ai serramenti interni, sono presenti porte a singola anta; con superficie in legno di colore bianco. I serramenti esterni, quale finestre e porta finestra, dei rispettivi vani di accesso al cortile interno, sono in alluminio di colore bianco, con riquadro costituito da vetro semplice. Le finestre e le porte finestre dell'immobile sono dotati di ante interne per l'oscuramento delle stesse. Il paramento murario esterno è con intonaco tipologia liscio, di colore beige chiaro con parete sottostante dello zoccolo rivestito in pietra; per la parte di paramento murario corrispondente al piano primo è privo di manutenzione, allo stato attuale risulta ammalorato, con presenza di infiltrazioni prospettiche. L'immobile edilizio è dotato di allaccio alla pubblica rete elettrica, alla rete idrica e fognante, AQP, ed alla rete telefonica.



Vista immobile da Via San Pancrazio



Vista vano soggiorno, piano terra



Vista vano letto, piano terra



Vista vano cucina, piano terra



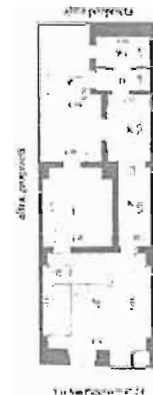
Particolare vista vano scala da cortile interno di accesso al piano primo

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-------------------------------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| Superficie reale (utile interna) PT | 54,42 | x | 100 % | = | 54,42 |
| Cortile interno PT | 15,54 | x | 40 % | = | 6,22 |
| Superficie reale (utile interna) P1 | 31,92 | x | 50 % | = | 15,96 |
| Terrazza P1 | 28,11 | x | 40 % | = | 11,24 |
| Totale: | 129,99 | | | | 87,84 |



Inquadramento territoriale



Planimetria immobile Piano terra



Planimetria immobile Piano primo

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Quotazioni Immobiliari (20/01/2024)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Note: Ricerca del valore effettuata di tipo economico, ubicata nel Comune di Latiano alla zona B1

Agenzia Immobiliare (18/01/2024)



ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore minimo: 650,00
Valore massimo: 750,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui trovasi l'immobile oggetto della presente stima; preso atto che l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione, si ritiene adottare un valore unitario medio, secondo le ricerche e le interviste di mercato effettuate

$$Vm1 = (650,00 \text{ €/mq} + 750,00 \text{ €/mq}) / 2 = 700,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm2 = (500,00 \text{ €/mq} + 600,00 \text{ €/mq}) / 2 = 550,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm = (700,00 \text{ €/mq} + 550,00 \text{ €/mq}) / 2 = 625,00 \text{ €/mq}$$

In riferimento al valore ottenuto si ritiene di adottare un valore unitario pari a 625,00 €/mq

Il più probabile valore di stima dell'immobile ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$Vu = 625,00 \text{ €/mq} \times 87,84 \text{ mq} = \text{€ } 54.900$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------|
| Valore superficie principale: | 87,84 | x | 625,00 | = | 54.900,00 |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|-------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 54.900,00 |
|---|-------------|

| | |
|--|-------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 54.900,00 |
|--|-------------|

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle condizioni o presupposti sottoesposti.

1. Esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima. Precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato, sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.. Tra le **condizioni estrinseche o esterne** del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno.
2. Acquisizione di oggettivi elementi di conoscenza dei recenti e normali valori di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

compravendita di immobili simili.

3. Possibilità di confronto tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area di interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, è un parametro tecnico fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile di cui alla presente relazione di perizia.

Per determinazione del valore di stima della piena proprietà, si precisa che da un'analisi sintetica circa le condizioni al contorno (condizioni estrinseche) in cui si trova il bene oggetto di stima, risulta quanto segue: l'immobile in questione è ubicato nel Comune di Torre Santa Susanna (BR) alla Via San Pancrazio al civico 24.

L'immobile è ubicato in una zona pressoché centrale rispetto al centro della città e rispetto al Comune di Torre Santa Susanna; dista circa 10 minuti pedonali dal centro cittadino e dal Palazzo di Città. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo e garage; lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici.

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'immobile sono i seguenti: vetustà; stato di conservazione generale dell'immobile; ubicazione; finiture.

Per quanto attiene l'**analisi a carattere tecnico-economico del bene** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare per via sintetica alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- l'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- l'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- l'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Dall'esito di questa indagine, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato il valore minimo pari a € 650,00 e il valore massimo paria a € 750,00 per metro quadrato di superficie. Attraverso la consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che, per la tipologia residenziale nel territorio di Torre Santa Susanna, nello specifico nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia, il valore minimo riferito al primo semestre 2023, risulta pari a € 500,00 per metro quadrato di superficie, ed il valore massimo risulta paria a € 600,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRINDISI, ufficio del registro di BRINDISI,

conservatoria dei registri immobiliari di BRINDISI, ufficio tecnico di TORRE SANTA SUSANNA,
agenzie: TORRE SANTA SUSANNA, osservatori del mercato immobiliare BRINDISI

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 |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| 3 | appartamento | 87,84 | 0,00 | 54.900,00 | 54.900,00 |
| | | | | 54.900,00 € | 54.900,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Dall'esame dello stato dei luoghi, nonché dall'esame dei grafici di rilievo, l'immobile in questione presenta una superficie utile complessiva al Piano Terra di 54,42 mq, con la presenza di un cortile interno posto nella retrostante all'immobile dalla superficie utile 15,54 mq; e la presenza di un vano al piano primo con accesso dal cortile interno retrostante all'immobile, dalla superficie utile di 31,92. In riferimento alla superficie utile interna e per i requisiti igienico-sanitari, per i locali di abitazione; in particolare in riferimento allo stato in cui si trova l'immobile risulta impossibile effettuare una ipotesi di divisione.

| | |
|---|---------------------|
| Riduzione del 15% per lo stato di occupazione: | €. 8.235,00 |
| 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: | €. 46.665,00 |

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:

| | |
|---|---------------------|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Riduzione per arrotondamento: | €. 65,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 46.600,00 |



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2022

LOTTO 4



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

4 terreno agricolo a MESAGNE C.da Pizzorusso, della superficie commerciale di **1.537,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un terreno ubicato nel Comune di Mesagne (BR) alla C.da Pizzorusso. L'accesso al terreno avviene da strada da strada interpodereale del Comune di Mesagne e precisamente a nord-ovest del centro abitato. Si tratta di un terreno agricolo con la presenza di alberi di ulivo. La superficie di detto terreno è di forma pressoché rettangolare, la stessa insiste all'interno di un'ampia superficie di terreno con presenza di alberi di ulivo. Le parti di terreno adiacente a quello oggetto di pignoramento è intestato ad altri proprietari, identificati catastalmente con numerazione differente. Le singole porzioni di superficie di terreno risultano prive di delimitazione al fine di indicare le singole proprietà. L'accesso alla predetta superficie di terreno avviene da strada iter podereale, attraverso altro terreno identificato catastalmente con altra particella.

Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 480 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO, superficie 1537, reddito agrario 5,56 €, reddito dominicale 11,11 €, indirizzo catastale: Comune di Mesagne C.da Pizzorusso, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma pressoché rettangolare, le seguenti sistemazioni agrarie: ulivetoIl terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 1.537,00 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: | €. 1.567,74 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 1.560,00 |
| Data della valutazione: | 30/01/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



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 12/08/2022 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 2179 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Brindisi.

Registro generale n. 16851 Registro particolare n. 13675 Presentazione n. 7 del 25/08/2022

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: €. 1.000,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Spese per la manutenzione agricola del terreno



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 05/05/2008).

Atto del 09/05/2008 Pubblico ufficiale DI GREGORIO FRANCESCO Sede MESAGNE (BR)

Repertorio n. 44902 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7445.1/2008

Reperto PI di BRINDISI in atti dal 16/05/2008



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera Delibera di Giunta Regionale n.1013 del 21 luglio 2005, l'immobile ricade in zona E1 - Zona agricola. Piano Regolatore Generale: Zona omogenea E1: Zona Agricola (totalmente) – Art. 62; Art. 63

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



terreno agricolo a MESAGNE C.da Pizzorusso, della superficie commerciale di 1.537,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un terreno ubicato nel Comune di Mesagne (BR) alla C.da Pizzorusso. L'accesso al terreno avviene da strada da strada interpodereale del Comune di Mesagne e precisamente a nord-ovest del centro abitato. Si tratta di un terreno agricolo con la presenza di alberi di ulivo. La superficie di detto terreno è di forma pressoché rettangolare, la stessa insiste all'interno di un'ampia superficie di terreno con presenza di alberi di ulivo. Le parti di terreno adiacente a quello oggetto di pignoramento è intestato ad altri proprietari, identificati catastalmente con numerazione differente. Le singole porzioni di superficie di terreno risultano prive di delimitazione al fine di indicare le singole proprietà. L'accesso alla predetta superficie di terreno avviene da strada iter podereale, attraverso altro terreno identificato catastalmente con altra particella.

Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 480 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 1537, reddito agrario 5,56 €, reddito dominicale 11,11 €, indirizzo catastale: Comune di Mesagna C.da Pizzorusso, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma pressoché rettangolare, le seguenti sistemazioni agrarie: ulivetoIl terreno



superficie Terreno



Particolare superficie terreno



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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

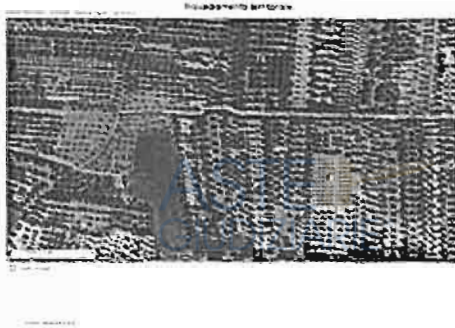
livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

☆☆☆☆
☆☆☆☆
☆☆☆☆
☆☆☆☆
☆☆☆☆
☆☆☆☆
☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un terreno ubicato nel Comune di Mesagne (BR) alla C.da Pizzorusso. L'accesso al terreno avviene da strada da strada interpodereale del Comune di Mesagne e precisamente a nord-ovest del centro abitato. Si tratta di un terreno agricolo con la presenza di alberi di ulivo. La superficie di detto terreno è di forma pressoché rettangolare, dalla superficie utile di 1.537 mq, la stessa insiste all'interno di un'ampia superficie di terreno con presenza di alberi di ulivo, piantati da circa venti anni. Le parti di terreno adiacente a quello oggetto di pignoramento è intestato ad altri proprietari, identificati catastalmente con numerazione differente. Le singole porzioni di superficie di terreno risultano prive di delimitazione al fine di indicare le singole proprietà. L'accesso alla predetta superficie di terreno avviene da strada interpodereale, attraverso altro terreno identificato catastalmente con altra particella. Dal sopralluogo si prede atto che il terreno in superficie è ricoperto da vegetazione spontanea in crescita; gli alberi di ulivo sono privi di manutenzione agronomica, quali potatura e spollonatura, quindi in stato di abbandono.





Planimetria terreno



Particolare Vista terreno



Particolare vista terreno



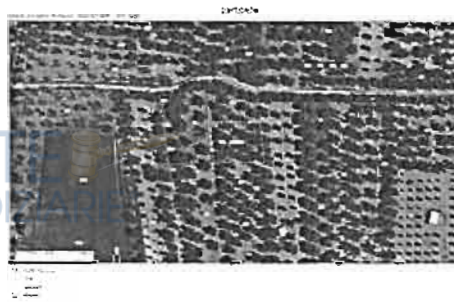
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Superficie nominale | 1.537,00 | x | 100 % | = | 1.537,00 |
| Totale: | 1.537,00 | | | | 1.537,00 |



indicazione particellare della superficie terreno



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:





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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (20/01/2024)

Valore massimo: 1,02

Note: Agenzia del territorio - Regione agraria n. 3 Annualità 2015 (25/10/20217)

Agenzia Immobiliare (18/01/2024)

Valore minimo: 1,10

Valore massimo: 1,50

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari e l'Agenzia del Territorio, si ritiene congruo stimare il valore venale del terreno che ci occupa, effettuando una media ponderata tra il primo risultato ottenuto e i secondi; pertanto il valore per metro quadrato del terreno dalla superficie di 1.537 mq, risulterà pari a 1,20 €/mq:

$$Vu = 1,20 \text{ €/mq} \times 1.537 \text{ mq} = \text{€ } 1.844,40$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|----------|---|------|---|----------|
| Valore superficie principale: | 1.537,00 | x | 1,20 | = | 1.844,40 |
|-------------------------------|----------|---|------|---|----------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.844,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.844,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore del terreno si determina attraverso il più probabile valore di mercato. A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il più probabile valore di mercato ordinario o normale di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi procedere al valore della stima del terreno di cui innanzi. Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il metodo di stima per confronto diretto o comparativo con altri beni simili a quello oggetto di stima. Il presente terreno, paragonato agli altri limitrofi, come descritto è ad uso uliveto e, allo stato attuale, incolto. Dall'esito di questa indagine, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene oscilla da € 1,10 a € 1,50 per metro quadrato di superficie. Invece, da consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato dei valori agricoli dell'Agenzia del Territorio è emerso che, per la Regione Agraria n. 3 nello specifico del Comune di Mesagne, il valore riportato all'Annualità del 2015, risulta pari: ULIVETO a 10.180,00 (€/Ha), paria a 1,02 €/mq; pertanto, si ritiene congruo effettuare una media ponderata tra i valori ottenuti mediante la prima ricerca effettuata e i valori ottenuti mediante l'Agenzia del Territorio; si ottiene così un valore unitario medio pari a 1,20 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRINDISI, ufficio del registro di BRINDISI, conservatoria dei registri immobiliari di BRINDISI, ufficio tecnico di MESSAGNE, agenzie: MESSAGNE, osservatori del mercato immobiliare BRINDISI

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 |
|----|---------------------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| 4 | terreno agricolo | 1.537,00 | 0,00 | 1.844,40 | 1.844,40 |
| | | | | 1.844,40 € | 1.844,40 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La superficie di detto terreno è di forma pressoché rettangolare, la stessa insiste all'interno di un'ampia superficie di terreno intestato ad altri proprietari, identificati catastalmente con numerazione differente. Le singole porzioni di superficie di terreno risultano prive di delimitazione al fine di indicare le singole proprietà; quindi per le considerazioni esposte risulta impossibile effettuare una ipotesi di divisione.

| | |
|---|--------------------|
| Riduzione del 15% per lo stato di occupazione: | €. 276,66 |
| 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: | €. 1.567,74 |

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

| | |
|--|--------------------|
| Riduzione del valore del 0% 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: | €. 0,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Riduzione per arrotondamento: | €. 7,74 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 1.560,00 |



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2022

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

5 terreno agricolo a MESAGNE, quartiere C.da Martuccio, della superficie commerciale di **3.427,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un terreno ubicato nel Comune di Mesagne (BR) alla C.da Martuccio. L'accesso al terreno avviene da strada da strada interpoderale del Comune di Mesagne e precisamente a nord-est del centro abitato. Si tratta di un terreno agricolo con la presenza di alberi di ulivo. La superficie di detto terreno è di forma rettangolare con superficie allungata, la stessa insiste all'interno di un'ampia superficie di terreno con presenza di alberi di ulivo. Le parti di terreno adiacente a quello oggetto di pignoramento sono intestati ad altri proprietari, identificati catastalmente con numerazione differente. Le singole porzioni di superficie di terreno risultano prive di delimitazione al fine di indicare le singole proprietà. L'accesso alla predetta superficie di terreno avviene da strada interpoderale, attraverso altro terreno identificato catastalmente con altra particella. Dal sopralluogo si prende atto della presenza di un fabbricato storico con superficie orizzontale interna voltata, privo di rifiniture e in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 3427, reddito agrario 8,85 €, reddito dominicale 15,04 €, indirizzo catastale: C.da Martuccio, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma pressochè rettangolare (di forma allungata), sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 3.427,00 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: | €. 2.295,54 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 2.290,00 |
| Data della valutazione: | 30/01/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



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 12/08/2022 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 2179 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Brindisi.

Registro generale n. 16851 Registro particolare n. 13675 Presentazione n. 7 del 25/08/2022

- 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: | €. 1.000,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |
| Ulteriori avvertenze: | |
| Spese per la manutenzione agricola del terreno | |



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 29/01/2009).
 Atto del 29/01/2009 Pubblico ufficiale DI GREGORIO FRANCESCO Sede MESAGNE (BR)
 Repertorio n. 46410 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1635.1/2009
 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 06/02/2009



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera Delibera di Giunta Regionale n.1013 del 21 luglio 2005, l'immobile ricade in zona E1 - Zona agricola. Piano Regolatore Generale: Zona omogenea E1: Zona Agricola (totalmente) – Art. 62; Art. 63

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un fabbricato storico in stato di abbandono dalla superficie utile interna di 11,53 mq

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale DOCFA essendo un fabbricato storico. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Catastale per unità collabente F2: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Procedere con un accatastamento con categoria F2 (unità collabente) per le condizioni precarie dello stesso. Con la pratica catastale F2 non sarà attribuita nessuna rendita catastale



vista esterna



Vista interna

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESAGNE, QUARTIERE C.DA MARTUCCIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 5

terreno agricolo a MESAGNE, quartiere C.da Martuccio, della superficie commerciale di 3.427,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un terreno ubicato nel Comune di Mesagne (BR) alla C.da Martuccio. L'accesso al terreno avviene da strada da strada interpodereale del Comune di Mesagne e precisamente a nord-est del centro abitato. Si tratta di un terreno agricolo con la presenza di alberi di ulivo. La superficie di detto terreno è di forma rettangolare con superficie allungata, la stessa insiste all'interno di un'ampia superficie di terreno con presenza di alberi di ulivo. Le parti di terreno adiacente a quello oggetto di pignoramento sono intestati ad altri proprietari, identificati catastalmente con numerazione differente. Le singole porzioni di superficie di terreno risultano prive di delimitazione al fine di indicare le singole proprietà. L'accesso alla predetta superficie di terreno avviene da strada interpodereale, attraverso altro terreno identificato catastalmente con altra particella. Dal sopralluogo si prende atto della presenza di un fabbricato storico con superficie orizzontale interna voltata, privo di rifiniture e in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 42 (catasto terreni), qualità/classe 3, superficie 3427, reddito agrario 8,85 €, reddito dominicale 15,04 €, indirizzo catastale: C.da Martuccio, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma pressoché rettangolare (di forma allungata), sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,Il terreno



Particolare vista terreno



Particolare presenza di immobile storico presente sulla striscia di terreno



Particolare vista terreno

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

n. locali:

n. bagni:

n. cucine:

n. terrazze:

n. garage:

n. cantine:

n. box auto:



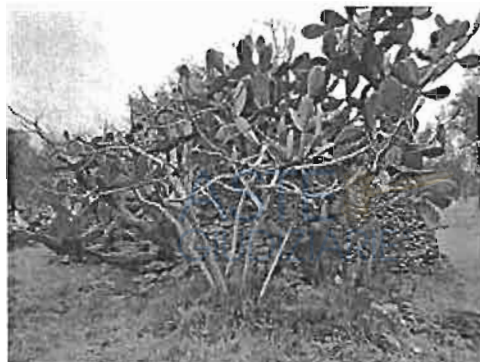
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un terreno ubicato nel Comune di Mesagne (BR) alla C.da Martuccio. L'accesso al terreno avviene da strada da strada interpodereale del Comune di Mesagne e precisamente a nord-est del centro abitato. Si tratta di un terreno agricolo con la presenza di alberi di ulivo. La superficie di detto terreno è di forma rettangolare con superficie allungata, dalla superficie utile di 3.427 mq, la stessa insiste all'interno di un'ampia superficie di terreno con presenza di alberi di ulivo. Le parti di terreno adiacente a quello oggetto di pignoramento è intestata ad altri proprietari, identificati catastalmente con numerazione differente. Le singole porzioni di terreno risultano prive di delimitazione al fine di indicare le singole proprietà. L'accesso alla predetta superficie di terreno avviene da strada interpodereale, attraverso altro terreno identificato catastalmente con altra particella. Dal sopralluogo si prende atto della presenza di un fabbricato storico con superficie orizzontale interna voltata, priva di rifiniture e in stato di abbandono, dalla superficie utile interna di 11,53 mq. Dal sopralluogo si prende atto che il terreno in superficie è ricoperto da vegetazione spontanea in crescita; gli alberi di ulivo sono privi di manutenzione agronomica, quali potatura e spollonatura, quindi in stato di abbandono.

*Inquadramento territoriale**Vista terreno*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare vista del fabbricato storico presente sul terreno



Vista accesso fabbricato in stato di abbandono

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

ASTE
GIUDIZIARIE®

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|---------------------|-----------------|---------|-----------------|
| Superficie nominale | 3.427,00 | x 100 % | = 3.427,00 |
| Totale: | 3.427,00 | | 3.427,00 |

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista planimetria del lotto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
VALUTAZIONE:
DEFINIZIONI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (20/01/2024)

Valore massimo: 1,02

Note: Agenzia del territorio - Regione agraria n. 3 Annualità 2015 (25/10/20217)

Agenzia Immobiliare (18/01/2024)

Valore minimo: 1,10

Valore massimo: 1,50

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari e l'Agenzia del Territorio, si ritiene congruo stimare il valore venale del terreno che ci occupa, effettuando una media ponderata tra il primo risultato ottenuto e i secondi; pertanto il valore per metro quadrato del terreno dalla superficie di 3.427 mq, risulterà pari a 1,20 €/mq:

$$Vu = 1,20 \text{ €/mq} \times 3.427 \text{ mq} = \text{€ } 4.112,40$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|----------|---|------|---|----------|
| Valore superficie principale: | 3.427,00 | x | 1,20 | = | 4.112,40 |
|-------------------------------|----------|---|------|---|----------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.112,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.112,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore del terreno si determina attraverso il più probabile valore di mercato. A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il più probabile valore di mercato ordinario o normale di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi procedere al valore della stima del terreno di cui innanzi. Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il metodo di stima per confronto diretto o comparativo con altri beni simili a quello oggetto di stima. Il presente terreno, paragonato agli altri limitrofi, come descritto è ad uso uliveto e, allo stato attuale, incolto. Dall'esito di questa indagine, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene oscilla da € 1,10 a € 1,50 per metro quadrato di superficie. Invece, da consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato dei valori agricoli dell'Agenzia del Territorio è emerso che, per la Regione Agraria n. 3 nello specifico del Comune di Mesagne, il valore riportato all'Annualità del 2015, risulta pari: 10.180,00 (€/Ha), paria a 1,02 €/mq; pertanto, si ritiene congruo effettuare una media ponderata tra i valori ottenuti mediante la prima ricerca effettuata e i valori ottenuti mediante l'Agenzia del Territorio; si ottiene così un valore unitario medio pari a 1,20 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRINDISI, ufficio del registro di BRINDISI, conservatoria dei registri immobiliari di BRINDISI, ufficio tecnico di MESAGNE, agenzie: MESSAGNE, osservatori del mercato immobiliare BRINDISI

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 |
|----|---------------------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| 5 | terreno agricolo | 3.427,00 | 0,00 | 4.112,40 | 4.112,40 |
| | | | | 4.112,40 € | 4.112,40 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La superficie di detto terreno è di forma pressoché rettangolare, la stessa insiste all'interno di un'ampia superficie di terreno intestato ad altri proprietari, identificati catastalmente con numerazione differente. Le singole porzioni di superficie di terreno risultano prive di delimitazione al fine di indicare le singole proprietà; quindi per le considerazioni esposte risulta impossibile effettuare una ipotesi di divisione.

| | |
|---|--------------------|
| Riduzione del 15% per lo stato di occupazione: | €. 616,86 |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | €. 1.200,00 |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 2.295,54 |

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

| | |
|--|--------------------|
| Riduzione del valore del 0% 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: | €. 0,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Riduzione per arrotondamento: | €. 5,54 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 2.290,00 |

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2022

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

6 terreno residenziale a TORRE SANTA SUSANNA, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un terreno ubicato nel Comune di Torre Santa Susanna (BR). L'accesso al predetto terreno avviene da Via Angelo Raffaele Morfeo, che immette in una superficie stradale di accesso ad altra proprietà. Il predetto terreno con superficie ad "L" è identificato catastalmente come ficheto; ma la predetta area è situata in una zona B di completamento del Comune di Torre Santa Susanna, come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica del terreno estratto dall'Ente Comunale. Le parti di terreno adiacente inedificate a quello oggetto di pignoramento sono intestate ad altri proprietari, identificati catastalmente con numerazione differente. Le singole porzioni di superficie di terreno risultano prive di delimitazione al fine di indicare le singole proprietà. L'accesso alla predetta area avviene da strada Comunale, attraverso altro terreno identificato catastalmente con altra particella. Dal sopralluogo si prende atto, che il terreno in superficie è ricoperto da vegetazione spontanea in crescita.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1438 (catasto terreni), qualita/classe Ficheto, superficie 109, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma estensione ad LII terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 109,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 13.341,60 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 13.300,00 |
| Data della valutazione: | 30/01/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



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 12/08/2022 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 2179 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Brindisi.

Registro generale n. 16851 Registro particolare n. 13675 Presentazione n. 7 del 25/08/2022

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: | €. 500,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |
| Ulteriori avvertenze: | |
| Spese per la manutenzione agricola del terreno | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 10/11/2006).

Atto del 10/11/2006 Pubblico ufficiale DI GREGORIO FRANCESCO Sede MESAGNE (BR) Repertorio n. 41633 -COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 18345.1/2006 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 27/11/2006

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B - Edilizia Esistente - di Completamento e Ristrutturazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORRE SANTA SUSANNA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO 6

terreno residenziale a TORRE SANTA SUSANNA, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un terreno ubicato nel Comune di Torre Santa Susanna (BR). L'accesso al predetto terreno avviene da Via Angelo Raffaele Morfeo, che immette in una superficie stradale di accesso ad altra proprietà. Il predetto terreno con superficie ad "L" è identificato catastalmente come ficheto; ma la predetta area è situata in una zona B di completamento del Comune di Torre Santa Susanna, come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica del terreno estratto dall'Ente Comunale. Le parti di terreno adiacente inedificate a quello oggetto di pignoramento sono intestate ad altri proprietari, identificati catastalmente con numerazione differente. Le singole porzioni di superficie di terreno risultano prive di delimitazione al fine di indicare le singole proprietà. L'accesso alla predetta area avviene da strada Comunale, attraverso altro terreno identificato catastalmente con altra particella. Dal sopralluogo si prende atto, che il terreno in superficie è ricoperto da vegetazione spontanea in crescita.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1438 (catasto terreni), qualita/classe Ficheto, superficie 109, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Presenta una forma estensione ad LII terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista Superficie terreno



Particolare vista retrostante del terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

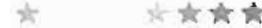
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

PIA.:



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella città:



esposizione:

in zona:



luminosità:

nel quartiere:



panoramicità:

nel terreno:



impianti tecnici:

nel terreno:



servizi:

nel terreno:



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un terreno ubicato nel Comune di Torre Santa Susanna (BR). L'accesso al predetto terreno avviene da Via Angelo Raffaele Morfeo, che immette in una superficie stradale di accesso ad altra proprietà. Il predetto terreno con superficie ad "L", dalla superficie utile di 109,00 mq è identificato catastalmente come ficheto; ma la predetta area è situata in una zona B di completamento del Comune di Torre Santa Susanna, come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica del terreno estratto dall'Ente Comunale. Le parti di terreno adiacente sono in parte inedificate a quello oggetto di pignoramento; e in parte edificate; dove le stesse sono intestate ad altri proprietari, identificati catastalmente con numerazione differente. Le singole porzioni di superficie di terreno risultano prive di delimitazione al fine di indicare le singole proprietà. Il terreno si trova poco distante dal centro del Comune di Torre Santa Susanna e precisamente a circa 10 minuti pedonali dal Comune di Torre Santa Susanna. L'accesso alla predetta superficie di terreno avviene da strada Comunale, attraverso altro terreno identificato catastalmente con altra particella. Dal sopralluogo si prende atto, che il terreno in superficie è ricoperto da vegetazione spontanea in crescita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Inquadramento Territoriale



Particolare vista terreno




Particolare vista retrostante terreno




CONSISTENZA:

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


| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|------------------------------|---------------|---------|---------------|
| Superficie catastale terreno | 109,00 | x 100 % | = 109,00 |
| Totale: | 109,00 | | 109,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare (18/01/2024)

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE.

In relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui trovasi il terreno oggetto della presente stima; preso atto della dell'ubicazione si ritiene adottare un valore unitario medio, secondo le ricerche e le interviste di mercato effettuate

$$Vm1 = (200,00 \text{ €/mq} + 250,00 \text{ €/mq}) / 2 = 225,00 \text{ €/mq}$$









In riferimento alle caratteristiche estrinseche e quelle intrinseche si applica la seguente formula:

$$V_m = P_n \times K_e \times K_i = 225,00 \text{ €/mq} \times 0,80 \times 0,80 = 144,00 \text{ €/mq}$$

Il più probabile valore di stima del terreno ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie catastale, risulterà quindi pari a:

$$V_u = 144,00 \text{ €/mq} \times 109 \text{ mq} = \text{€ } 15.696,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 109,00 | x | 144,00 | = | 15.696,00 |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.696,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.696,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene immobile oggetto di stima appartiene ad una tipologia di beni con destinazione agricola, ubicato in una zona urbanizzata del Comune di Torre Santa Susanna.

Per la stima del predetto terreno si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova il terreno nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle condizioni o presupposti sottoesposti.

1. Esistano nella stessa zona del terreno da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri terreni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di stima.
2. Acquisizione di oggettivi elementi di conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita di terreni simili.
3. Possibilità di confronto tra il terreno in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area di interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade il terreno oggetto della stima, altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Il terreno oggetto di stima è situato in una **ZONA B "Edilizia esistente - di completamento e ristrutturazione**, con un indice di fabbricabilità massimo pari a 5,00 mc/mq, con costruzione a farsi con un solo piano fuori terra e possono essere sollevate di un solo piano, fino ad un massimo di 9,00 m.

Dunque il criterio di stima da adottare dovrà senza dubbio tenere conto della natura edificatoria del terreno di che trattasi.

Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame, nella zona è stato riscontrato, attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato il valore minimo pari a € 200,00 e il valore massimo paria a € 250,00 per metro quadrato di superficie catastale.

Pertanto si ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni di che trattasi. In particolare è stato adottato un





unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$V_m = P_n \times K_e \times K_i$ dove:

V_m = valore di mercato del terreno al mq

P_n = prezzo unitario noto e riferito ad aree con simili caratteristiche

K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 0,80

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 0,80

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRINDISI, ufficio del registro di BRINDISI, conservatoria dei registri immobiliari di BRINDISI, ufficio tecnico di TORRE SANTA SUSANNA, agenzie: TORRE SANTA SUSANNA, osservatori del mercato immobiliare BRINDISI

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 |
|----|-------------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| 6 | terreno residenziale | 109,00 | 0,00 | 15.696,00 | 15.696,00 |
| | | | | 15.696,00 € | 15.696,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La superficie di detto terreno è di forma ad "L", la stessa insiste all'interno di un'ampia superficie di terreno intestato ad altri proprietari, identificati catastalmente con numerazione differente. Le singole porzioni di superficie di terreno risultano prive di delimitazione al fine di indicare le singole proprietà; quindi per le considerazioni esposte risulta impossibile effettuare una ipotesi di divisione.

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: €. 2.354,40

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: €. 13.341,60

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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 €. 0,00



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 41,60

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

€. 13.300,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2022

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

7 terreno residenziale a TORRE SANTA SUSANNA Via Don Oronzo Elia, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un terreno ubicato nel Comune di Torre Santa Susanna (BR), alla Via Don Oronzo Elia. L'accesso al predetto terreno avviene da Via Don Oronzo Elia, che immette in una superficie di terreno di forma rettangolare, identificato catastalmente come seminativo; ma la predetta area è situata in una zona B di completamento del Comune di Torre Santa Susanna, come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica del terreno estratto dall'Ente Comunale. Le parti di terreno adiacente, sono edificate da altre abitazioni costituite da uno o due piani fuori terra. La parte di terreno retrostante rispetto a Via Don Oronzo Elia; la stessa confina in parte con terreno edificato e in parte con il terreno oggetto di pignoramento identificato come " Lotto 6". Dal sopralluogo si prende atto, che il terreno in superficie è ricoperto da vegetazione spontanea in crescita.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1439 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 230, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma TrapezoidaleIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 230,00 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: | €. 28.152,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 28.100,00 |
| Data della valutazione: | 30/01/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 12/08/2022 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 2179 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Brindisi.

Registro generale n. 16851 Registro particolare n. 13675 Presentazione n. 7 del 25/08/2022

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: €. 500,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Spese per la manutenzione agricola del terreno



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 10/11/2006).

Atto del 10/11/2006 Pubblico ufficiale DI GREGORIO FRANCESCO Sede MESAGNE (BR)

Repertorio n. 41633 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con

Modello Unico n. 18345.1/2006 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 27/11/2006





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B - Edilizia Esistente - di Completamento e Ristrutturazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORRE SANTA SUSANNA VIA DON ORONZO ELIA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO 7

terreno residenziale a TORRE SANTA SUSANNA Via Don Oronzo Elia, della superficie commerciale di 230,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un terreno ubicato nel Comune di Torre Santa Susanna (BR), alla Via Don Oronzo Elia. L'accesso al predetto terreno avviene da Via Don Oronzo Elia, che immette in una superficie di terreno di forma rettangolare, identificato catastalmente come seminativo; ma la predetta area è situato in una zona B di completamento del Comune di Torre Santa Susanna, come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica del terreno estratto dall'Ente Comunale. Le parti di terreno adiacente, sono edificate da altre abitazioni costituite da uno o due piani fuori terra. La parte di terreno retrostante rispetto a Via Don Oronzo Elia; la stessa confina in parte con terreno edificato e in parte con il terreno oggetto di pignoramento identificato come "Lotto 6". Dal sopralluogo si prende atto, che il terreno in superficie è ricoperto da vegetazione spontanea in crescita.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1439 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 230, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma TrapezoidaleIl terreno





Vista terreno



Particolare vista terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

| | | |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| livello di piano | ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi | ★ ★ ★ ★ ★ | ★ ★ ★ ★ ★ |



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un terreno ubicato nel Comune di Torre Santa Susanna (BR), alla Via Don Oronzo Elia. L'accesso al predetto terreno avviene da Via Don Oronzo Elia, che immette in una superficie di terreno di forma rettangolare, dalla superficie utile di 230,00 mq, identificato catastalmente come seminativo; ma la predetta area è situato in una zona B di completamento del Comune di Torre Santa Susanna, come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica del terreno estratto dall'Ente Comunale. Le parti di terreno adiacente, sono edificate da altre abitazioni costituite da uno o due piani fuori terra. La parte di terreno retrostante rispetto a Via Don Oronzo Elia; la stessa confina in parte con terreno edificato e in parte con il terreno oggetto di pignoramento identificato come "Lotto 6". Il terreno si trova poco distante dal centro del Comune di Torre Santa Susanna e precisamente a circa 10 minuti pedonali dal Comune di Torre Santa Susanna. Dal sopralluogo si prende atto, che il terreno in superficie è ricoperto da vegetazione spontanea in crescita.





Inquadramento Territoriale



Vista Terreno



Particolare vista terreno



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie catastale terreno | 230,00 | x | 100 % | = | 230,00 |
| Totale: | 230,00 | | | | 230,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare (18/01/2024)

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui trovasi il terreno oggetto della presente stima; preso atto della dell'ubicazione si ritiene adottare un valore unitario medio, secondo le ricerche e le interviste di mercato effettuate

$$Vm1 = (200,00 \text{ €/mq} + 250,00 \text{ €/mq}) / 2 = 225,00 \text{ €/mq}$$





In riferimento alle caratteristiche estrinseche e quelle intrinseche si applica la seguente formula:

$$V_m = P_n \times K_e \times K_i = 225,00 \text{ €/mq} \times 0,80 \times 0,80 = 144,00 \text{ €/mq}$$

Il più probabile valore di stima del terreno ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie catastale, risulterà quindi pari a:

$$V_u = 144,00 \text{ €/mq} \times 230 \text{ mq} = \text{€ } 33.120,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-----------|
| Valore superficie principale: | 230,00 | x | 144,00 | = | 33.120,00 |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-----------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 33.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 33.120,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene immobile oggetto di stima appartiene ad una tipologia di beni con destinazione agricola, ubicato in una zona urbanizzata del Comune di Torre Santa Susanna.

Per la stima del predetto terreno si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova il terreno nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle condizioni o presupposti sottoesposti.

1. Esistano nella stessa zona del terreno da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri terreni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di stima.
2. Acquisizione di oggettivi elementi di conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita di terreni simili.
3. Possibilità di confronto tra il terreno in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area di interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade il terreno oggetto della stima, altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Il terreno oggetto di stima è situato in una **ZONA B "Edilizia esistente - di completamento e ristrutturazione"**, con un indice di fabbricabilità massimo pari a 5,00 mc/mq, con costruzione a farsi con un solo piano fuori terra e possono essere sollevate di un solo piano, fino ad un massimo di 9,00 m.

Dunque il criterio di stima da adottare dovrà senza dubbio tenere conto della natura edificatoria del terreno di che trattasi.

Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame, nella zona è stato riscontrato, attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato il valore minimo pari a € 200,00 e il valore massimo paria a € 250,00 per metro quadrato di superficie catastale.

Pertanto si ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni di che trattasi. In particolare è stato adottato un





unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$V_m = P_n \times K_e \times K_i$ dove:

V_m = valore di mercato del terreno al mq

P_n = prezzo unitario noto e riferito ad aree con simili caratteristiche

K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 0,80

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 0,80

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRINDISI, ufficio del registro di BRINDISI, conservatoria dei registri immobiliari di BRINDISI, ufficio tecnico di TORRE SANTA SUSANNA, agenzie: TORRE SANTA SUSANNA, osservatori del mercato immobiliare BRINDISI

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 |
|----|-------------------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| 7 | terreno residenziale | 230,00 | 0,00 | 33.120,00 | 33.120,00 |
| | | | | 33.120,00 € | 33.120,00 € |

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: €. 4.968,00

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: €. 28.152,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 52,00



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

€. 28.100,00

data 30/01/2024



il tecnico incaricato
Ing. Fedele Camarda

