



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASTELLO FINANCE S.R.L



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:
DOTT. SALES STEFANO



CUSTODE:
AVV. DE FRANCO LUIGI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2024



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Antonio Fecola

CF:FCLNTN81D15E506C

con studio in BRINDISI (BR) via Aspromonte 8

telefono: 3396123366

email: antoniofecola@yahoo.it

PEC: antoniofecola@pec.it



tecnico incaricato: Antonio Fecola

Pagina 1 di 86



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2023

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

A appartamento a OSTUNI Via Rimini 45, della superficie commerciale di **123,60** mq per la quota di:

- 4/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/5 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di civile abitazione ubicata in Ostuni di Brindisi al piano primo (in Catasto è indicato come piano secondo – vista la presenza di un ammezzato a sua volta indicato al piano primo) di un fabbricato con ingresso dalla via Rimini n. 45.

Si accede da un androne scala in comune con l'immobile indicato "Corpo B" (dello stesso "Lotto 1") e raggiungibile solo attraverso una rampa di scale. Non è presente un ascensore e/o montacarichi.

L'appartamento si compone di un ingresso / disimpegno, un salone, una cucina, un bagno, due camere da letto. Vi sono tre balconi. Uno in corrispondenza del solo salone verso la Via Viterbo; uno su Via Viterbo con porte finestre sul salone, sulla cucina e camera da letto "2"; il terzo balcone è verso Via Rimini con porta finestra sulla camera da letto "1" e finestra del bagno.

L'immobile realizzato nella prima metà degli anni settanta, ne conserva le caratteristiche costruttive con pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, impianti in quanto non vi sono elementi costruttivi che conducono ad una ristrutturazione importante. Dall'esame a vista non sono emerse criticità rilevanti dal punto di vista manutentivo – conservativo dell'immobile.

Sono emerse invece delle difformità sia dal punto di vista urbanistico, sia catastali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, interno 2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 1135 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA RIMINI n. 41 , piano: Piano 2, derivante da TRIBUNALE DI BRINDISI - ORDINANZA DIVISIONALE

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

B a OSTUNI Via Rimini 45, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in esame a parere dello scrivente CTU ha una destinazione d'uso che deve essere ridefinita in quanto le precedenti pratiche edilizie e catastali non sono totalmente conformi; inoltre l'area al piano terra di fatto è un passaggio per la scala che consente l'accesso all'unità in esame (ammezzato) ed alla civile abitazione al piano primo (Foglio 113, P.lla 1135, Sub. 17).

Nello specifico:

- Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è stato definito attraverso una "sanatoria delle opere abusive" del 1994 con attribuzione della destinazione d'uso di "abitazione"; comprende l'area al piano terra, le scale e l'immobile al piano ammezzato;



- Dal punto di vista catastale, si evince che la planimetria in atti risale al 1972 (data di presentazione). Nella visura catastale si prende atto che l'unità immobiliare è censita nella categoria A/10, ovvero studi / uffici (non conforme alla destinazione d'uso di civile abitazione determinata dalla sanatoria del 1994).

In fase di rilievo il CTU ha constatato che l'altezza dell'immobile al piano ammezzato è di 1,95 ml.

L'altezza dell'immobile al piano ammezzato, secondo la normativa edilizia e di igiene in vigore, non consente né la destinazione d'uso di abitazione, né quella di studi / uffici; sarà pertanto necessario ridefinire la destinazione d'uso dell'immobile attraverso un progetto in sanatoria da presentare presso l'Ufficio Tecnico (SUE) del Comune di Ostuni ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Viste le caratteristiche e conformazione dell'immobile, al piano ammezzato potrà essere attribuita la destinazione d'uso di locali non abitabili.

Gli ambienti di che trattasi, sebbene conservino gli elementi costruttivi (pavimenti, infissi, impianti, etc.) risalenti agli anni '70, versano in un discreto stato manutentivo conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra / ammezzato, ha un'altezza interna di 2 ml al piano ammezzato. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 1135 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 0,36 Euro, indirizzo catastale: VIA RIMINI n. 41 , piano: Piano 1, derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.6/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020
- Coerenze: All'immobile in esame si accede attraverso un vano scala in comune con l'abitazione sita al piano superiore inserita nello stesso lotto (Lotto 1)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	184,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 193.043,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.800,00
Data della valutazione:	12/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Attualmente l'immobile è occupato dal debitore che detiene la proprietà per la quota di 4/5. La stessa persona detiene la quota di 1/5 dell'usufrutto.

Vi è quindi la quota di 1/5 di cui un secondo soggetto (figlio) detiene la nuda proprietà.





4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pert l'immobile in esame si evidenzia:

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 7090 Registro Generale 8665
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 812 del 08/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in OSTUNI(BR)

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, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 7090 Registro Generale 8665
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 812 del 08/04/2023 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

Gli immobili in esame, con ingresso indipendente alla Via Rimini n. 45, sono inseriti in un contesto condominiale, in quanto l'edificio risulta essere costituito da 4 piani fuori terra.

Il CTU, contattato l'amministratore di Condominio, non ha avuto alcuna notizia in merito alle adempienze / inadempienze condominiali da parte dei titolare dell'immobile oggetto di studio.

Il CTU non ha i mezzi per poter definire le spese annue di gestione, i millesimi di proprietà attribuiti, tantomeno eventuale situazione debitoria a carico dei titolari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Proprietà derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 -
ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.4/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal
15/06/2020



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vista la "autorizzazione di abitabilità" del 07/12/1972 rilasciata dal Comune di Ostuni, il CTU ha rilevato delle difformità di tipo urbanistico tra l'autorizzazione indicata e l'attuale stato dei luoghi dell'immobile.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILE N. **215/968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,
presentata il 11/03/1971, rilasciata il 19/09/1971, agibilità del 07/12/1972.

Vista la "autorizzazione di abitabilità" del 07/12/1972, il CTU ha rilevato delle difformità di tipo urbanistico tra l'autorizzazione indicata e l'attuale stato dei luoghi dell'immobile

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente. Vista la "autorizzazione di abitabilità" del 07/12/1972 rilasciata dal Comune di Ostuni, il CTU ha rilevato delle difformità di tipo urbanistico tra l'autorizzazione indicata e l'attuale stato dei luoghi dell'immobile



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La civile abitazione oggetto di studio, non risulta regolare nè urbanisticamente, nè catastalmente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ingresso al piano terra è caratterizzato da una porta verso il box auto adiacente con accesso dal civico 43 di Via Rimini realizzato in assenza di regolare titolo edilizio. I precedenti edilizi non riportano l'apertura citata. (normativa di riferimento: NTA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Esecuzione di opere edili per la chiusura del vano porta verso l'unità immobiliare adiacente.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili di chiusura vano porta verso altra unità immobiliare: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a all'ingresso al piano terra





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differenza di sagoma della planimetria depositata in Catasto, con data presentazione: 09/10/1972, e l'effettivo stato dei luoghi
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione delle difformità catastali potrà essere effettuata in seguito all'esito positivo della sanatoria di tipo urbanistico.,

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario in favore di professionista abilitato, versamenti al Catasto: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a alla civile abitazione, vano scala





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In seguito all'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ostuni è emerso che l'immobile ad oggi esistente, nonostante il rilascio della "autorizzazione di abitabilità" del 07/12/1972, non risulta urbanisticamente regolare (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. con deposito di progetto a firma di un professionista abilitato presso gli Uffici Tecnici (SUE) del Comune di Ostuni

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

Costi di regolarizzazione:

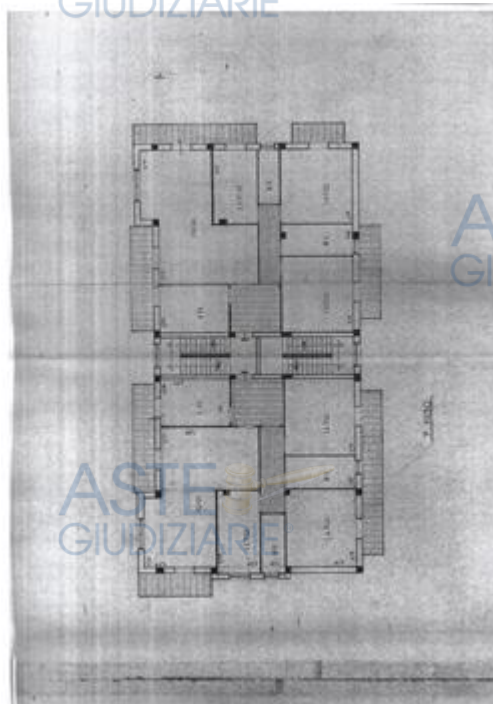
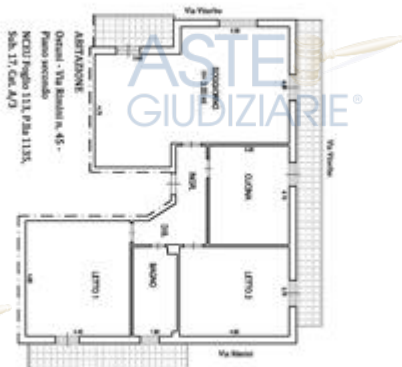
- Onorario per la progettazione in sanatoria in favore di professionista abilitato, pagamento diritti di segreteria e sanzioni per modifiche interne e dei prospetti in favore del Comune di Ostuni: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a mancata identificazione della civile abitazione in esame, nel fabbricato realizzato per cui sono state rilasciate le autorizzazioni.

Accertata la regolarità della volumetria dell'edificio, non risulta urbanisticamente regolare la civile abitazione in esame





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

BENI IN OSTUNI VIA RIMINI 45

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OSTUNI Via Rimini 45, della superficie commerciale di **123,60** mq per la quota di:

- 4/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/5 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/5 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di civile abitazione ubicata in Ostuni di Brindisi al piano primo (in Catasto è indicato come piano secondo – vista la presenza di un ammezzato a sua volta indicato al piano primo) di un fabbricato con ingresso dalla via Rimini n. 45.

Si accede da un androne scala in comune con l'immobile indicato "Corpo B" (dello stesso "Lotto 1") e raggiungibile solo attraverso una rampa di scale. Non è presente un ascensore e/o montacarichi.

L'appartamento si compone di un ingresso / disimpegno, un salone, una cucina, un bagno, due camere da letto. Vi sono tre balconi. Uno in corrispondenza del solo salone verso la Via Viterbo; uno su Via Viterbo con porte finestre sul salone, sulla cucina e camera da letto "2"; il terzo balcone è verso Via Rimini con porta finestra sulla camera da letto "1" e finestra del bagno.

L'immobile realizzato nella prima metà degli anni settanta, ne conserva le caratteristiche costruttive con pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, impianti in quanto non vi sono elementi





costruttivi che riconducono ad una ristrutturazione importante. Dall'esame a vista non sono emerse criticità rilevanti dal punto di vista manutentivo – conservativo dell'immobile.

Sono emerse invece delle difformità sia dal punto di vista urbanistico, sia catastali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, interno 2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 1135 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA RIMINI n. 41 , piano: Piano 2, derivante da TRIBUNALE DI BRINDISI - ORDINANZA DIVISIONALE

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico Ostuni, Marina di Ostuni, Valle d'Itria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CITTA' DI OSTUNI - VALLE D'ITRIA - MARINA DI OSTUNI.

SERVIZI

- campo da tennis
- farmacie
- municipio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 35 km
- porto distante 40 km
- ferrovia distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:





stato di manutenzione generale:
servizi:



nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Effettuato dallo scrivente CTU il sopralluogo e rilievo planimetrico per la civile abitazione di cui all'oggetto (Lotto 1 – Corpo A), in seguito allo studio della regola regolarità urbanistica e catastale, sono emerse delle criticità.

Dal punto di vista urbanistico, si è preso atto che sebbene per l'edificio in cui è ubicata la civile abitazione sia stata rilasciata persino la "Autorizzazione di Abitabilità" il 07/12/1972 dagli Uffici Tecnici del Comune di Ostuni, questa ha una distribuzione interna e caratteristiche dei prospetti totalmente diversa da quanto presente in atti. L'immobile in esame non è inserito nel contesto condominiale di riferimento, bensì ha un accesso indipendente (insieme all'immobile oggetto di studio dello stesso Lotto 1, identificato come Corpo B) appartenente alla originaria proprietà. La cubatura dell'abitazione è comunque attestata ed assentita secondo elaborati di progetto.

Dal punto di vista catastale, risultano sempre delle irregolarità, anche se di entità minore. La planimetria catastale la cui data di presentazione al Catasto riportata indica il 09/10/1972 (data antecedente al rilascio della "Autorizzazione di Abitabilità" sopra citata), non riporta una porzione di salone in corrispondenza del vano scala. Per quanto riguarda la sagoma generale dell'immobile, la distribuzione interna, finestre e porte-finestre, balconi si conferma una corrispondenza tra planimetria castale ed immobile effettivamente esistente.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in legno con vetro singolo realizzati in in legno con vetro singolo. tipologia oramai superata dalle nuove normative di risparmio energetico

infissi interni: porte in legno realizzati in porte in legno. infissi tipici degli anni '70

pavimentazione interna: realizzata in marmo

protezioni infissi esterni: doppio infisso in alluminio con vetro singolo realizzate in doppio infisso in alluminio con vetro singolo

rivestimento esterno: realizzato in rivestimento plastico spatolato su murature intonacate

rivestimento interno: posto in murature e solai intonacati e tinteggiati con pittura lavabile

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

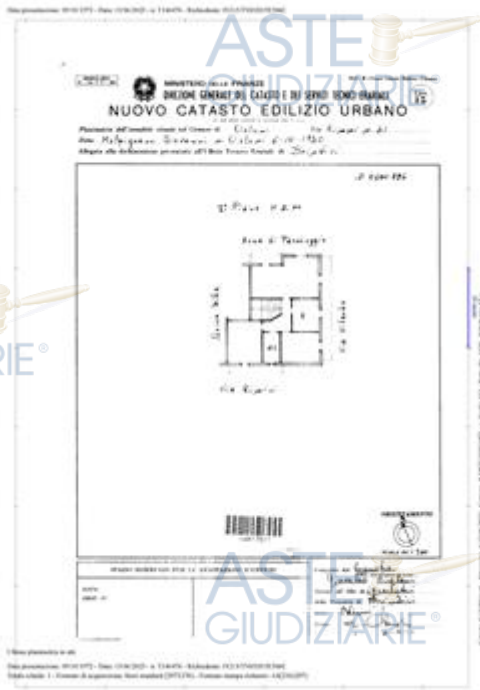
Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CIVILE ABITAZIONE	121,00	x	100 %	=	121,00
BALCONE 1 verso Via Viterbo	4,50	x	10 %	=	0,45



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BALCONE 2 verso Via Viterbo	14,20	x	10 %	=	1,42
BALCONE 3 verso Via Rimini	7,30	x	10 %	=	0,73
Totale:	147,00				123,60

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2023

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: CIVILE ABITAZIONE

Indirizzo: VIA RIMINI, 45

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 166.750,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 150.075,00 pari a 1.035,00 Euro/mq

Valore Ctu: 188.500,00 pari a: 1.300,00 Euro/mq

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La civile abitazione in oggetto è un'unità immobiliare con ingresso indipendente, con adempimenti di tipo condominiale abbastanza limitati.

Realizzata agli inizi degli anni '70, con elementi costruttivi e finiture non di recente fattura versa comunque in uno stato manutentivo e conservativo che non presenta grosse criticità.

L'area in cui l'abitazione è collocata è una zona di Ostuni abbastanza richiesta in quanto ben servita dal punto di vista della presenza di esercizi commerciali di prima necessità, presenza nelle vicinanze di diversi istituti scolastici, senza trascurare l'aspetto di tipo turistico vista la vicinanza del gettonato centro storico di Ostuni. La posizione al limite tra centro cittadino e prossimità alla periferia consente una possibilità di parcheggi e viabilità di tipo locale.

La ricerca effettuata presso il sito internet dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, fa riferimento ad "abitazioni di tipo economico" con l'attribuzione di un "valore di mercato" compreso tra 950 e 1.150 €/mq con stato conservativo "normale".

Si vuol evidenziare che all'immobile oggetto di perizia per le sue caratteristiche il CTU ha assegnato un "valore di mercato" di 1.300 €/mq vista la presenza di un vano scala indipendente, la presenza di vani al piano ammassato di uso esclusivo; trattasi di caratteristiche che il resto delle abitazioni della zona difficilmente sono in possesso.

La valutazione è comunque fortemente influenzata dalle irregolarità urbanistiche, edilizie e catastali rilevate le quali comporteranno tutta una serie di spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile sia per interventi da effettuare (opere edili e di adeguamento di tipo impiantistico) sia per le consulenze di professionisti abilitati per la redazione di progetti e documentazione (urbanistica, catastale, strutturale, impiantistica) che possa consentire la regolarizzazione ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Gli importi previsti dal CTU per l'eliminazione delle irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali, ovviamente non comprendono gli importi di una importante e completa ristrutturazione; essi comportano l'esecuzione degli adeguamenti basilari per definire la regolarità urbanistica e catastale degli immobili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,60 x 1.300,00 = **160.680,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
SANATORIA URBANISTICA DELL'IMMOBILE	-8.000,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	-800,00
Opere edili chiusura vano porta verso box auto (Lotto 2)	-700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 151.180,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 151.180,00

BENI IN OSTUNI VIA RIMINI 45
DI CUI AL PUNTO B

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

a OSTUNI Via Rimini 45, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in esame a parere dello scrivente CTU ha una destinazione d'uso che deve essere ridefinita in quanto le precedenti pratiche edilizie e catastali non sono totalmente conformi; inoltre l'area al piano terra di fatto è un passaggio per la scala che consente l'accesso all'unità in esame (ammezzato) ed alla civile abitazione al piano primo (Foglio 113, P.lla 1135, Sub. 17).

Nello specifico:

- Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è stato definito attraverso una "sanatoria delle opere abusive" del 1994 con attribuzione della destinazione d'uso di "abitazione"; comprende l'area al piano terra, le scale e l'immobile al piano ammezzato;
- Dal punto di vista catastale, si evince che la planimetria in atti risale al 1972 (data di presentazione). Nella visura catastale si prende atto che l'unità immobiliare è censita nella categoria A/10, ovvero studi / uffici (non conforme alla destinazione d'uso di civile abitazione determinata dalla sanatoria del 1994).

In fase di rilievo il CTU ha constatato che l'altezza dell'immobile al piano ammezzato è di 1,95 ml.

L'altezza dell'immobile al piano ammezzato, secondo la normativa edilizia e di igiene in vigore, non consente né la destinazione d'uso di abitazione, né quella di studi / uffici; sarà pertanto necessario ridefinire la destinazione d'uso dell'immobile attraverso un progetto in sanatoria da presentare presso l'Ufficio Tecnico (SUE) del Comune di Ostuni ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Viste le caratteristiche e conformazione dell'immobile, al piano ammezzato potrà essere attribuita la destinazione d'uso di locali non abitabili.

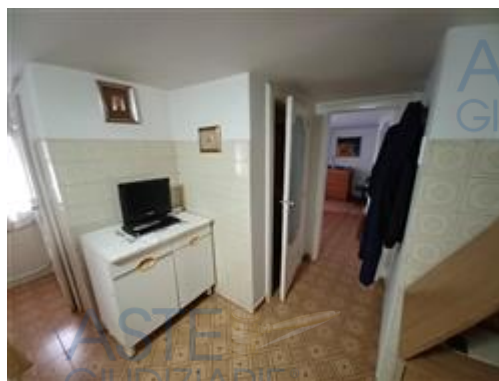
Gli ambienti di che trattasi, sebbene conservino gli elementi costruttivi (pavimenti, infissi, impianti, etc.) risalenti agli anni '70, versano in un discreto stato manutentivo conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra / ammezzato, ha un'altezza interna di 2 ml al piano ammezzato. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 1135 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 0,36 Euro, indirizzo catastale: VIA RIMINI n. 41 , piano: Piano 1, derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.6/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

Coerenze: All'immobile in esame si accede attraverso un vano scala in comune con l'abitazione sita al piano superiore inserita nello stesso lotto (Lotto 1)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico Ostuni, Marina di Ostuni, Valle d'Itria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CITTA' DI OSTUNI - VALLE D'ITRIA - MARINA DI OSTUNI.

SERVIZI

- campo da tennis
- farmacie
- municipio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 35 km
- porto distante 40 km
- ferrovia distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità in esame consiste nell'ingresso della costruzione al piano terra; comprende la scala che conduce al piano ammezzato oltre che la superficie del piano ammezzato stesso.

Questa viene inglobata nel "Lotto 1" alla civile abitazione del piano primo in quanto di fatto ne fa parte; è impossibile all'abitazione al piano prima senza accedere al "Corpo B - studio" di che trattasi.



CLASSE ENERGETICA:



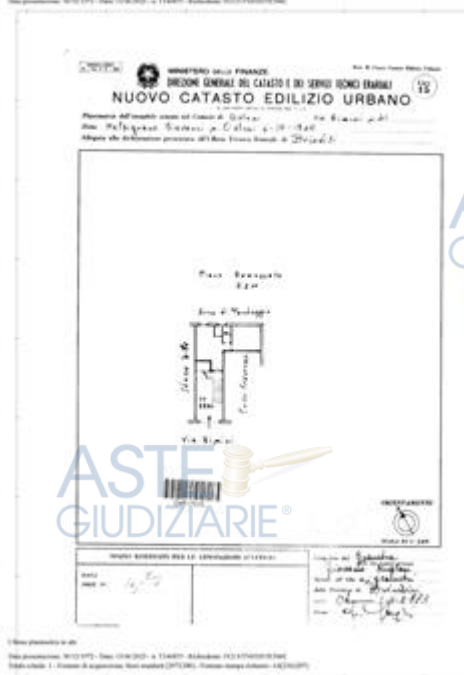
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Piano terra e ammezzato	61,00	x	100 %	= 61,00
Totale:	61,00			61,00





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 09/12/2023

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: INGRESSO EDIFICIO - SCALE - AMMEZZATO

Indirizzo: OSTUNI, Via Rimini n. 45

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 35.075,00 pari a 575,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 33.321,25 pari a 546,25 Euro/mq

Valore Ctu: 39.650,00 pari a: 650,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità immobiliare di che trattasi per le sue caratteristiche intrinseche di fatto non è da considerarsi una abitazione (come da destinazione d'uso decretata dalla "sanatoria di opere abusive") tantomeno uno studio / ufficio come attestato nella documentazione catastale.

L'area al piano terra di fatto è uno spazio che consente l'accesso all'ammezzato (incluso nel presente





immobile – Corpo B) ed alla civile abitazione facente parte di questo stesso lotto (Lotto 1) ma di un altro corpo (Corpo A - Abitazione).

Gli spazi, come il resto dell'edificio, sono in discreto stato manutentivo conservativo sebbene caratterizzati da pavimenti, infissi ed impianti inalterati rispetto all'epoca di costruzione (inizi anni '70).

Dalle indagini e studi svolti dal CTU è stato attribuito un valore medio pari a circa il 50% di quello applicato alla civile abitazione del piano primo.

Tale valutazione è scaturita dal fatto che non si tratta di un immobile vero e proprio ma comunque di un accessorio molto prezioso della civile abitazione del piano primo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,00 x 650,00 = **39.650,00**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Progettazione ed oneri accessori per la definizione della destinazione d'uso	-6.000,00
Opere edili di chiusura vano porta verso altra unità immobiliare	-700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.950,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio tecnico di Ostuni, agenzie: Ostuni, osservatori del mercato immobiliare Ostuni, ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	123,60	0,00	151.180,00	151.180,00
B		61,00	0,00	32.950,00	32.950,00
				184.130,00 €	184.130,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Adeguamento di stima con aumento del valore del 15% rispetto alle quotazioni standard della zona circostante, viste le caratteristiche di indipendenza dell'immobile diverse dagli appartamenti in palazzine condominiali.	--15% 27.619,50
	-27.619,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il Lotto 1, così come è costituito non si presta per alcuna divisione di quote.

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

€. 9.206,50

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

€. 9.500,00

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

€. 193.043,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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:

€. 9.652,15

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 588,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 2,85

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

€. 182.800,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2023

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

A **box singolo** a OSTUNI Via Rimini 43, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto in esame è ubicato al piano terra, con accesso diretto dalla Via Rimini n. 43 attraverso una comoda apertura con serranda avvolgibile.

Ha una superficie di 20 mq con una altezza netta di 4,00 ml.

La pavimentazione è in marmette (tipiche degli anni '70) in buono stato manutentivo - conservativo.

Le murature interne sono intonacate con pitturazione di colore bianco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 1135 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: VIA RIMINI n. 39, piano: Terra, derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.6/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.980,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.750,00
Data della valutazione:	12/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato, presumibilmente utilizzato come deposito piuttosto che come box auto.

In corrispondenza del box oggetto di studio verso la Via Rimini non è attualmente affisso il segnale

stradale "passo carrabile", per cui le auto parcheggiano regolarmente innanzi la serranda del civico 43.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pert l'immobile in esame si evidenzia:

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 7090 Registro Generale 8665
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 812 del 08/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in OSTUNI(BR)

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, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 7090 Registro Generale 8665
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 812 del 08/04/2023 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Il box auto in esame, ubicato al piano terra, è inserito in un contesto condominiale, in quanto l'edificio risulta essere costituito da 4 piani fuori terra.

Ad esso si accede direttamente dalla strada pubblica, Via Rimini.

Il CTU, contattato l'amministratore di Condominio, non ha avuto alcuna notizia in merito alle adempienze / inadempienze condominiali da parte dei titolare dell'immobile oggetto di studio.



Il CTU non ha i mezzi per poter definire le spese annue di gestione, i millesimi di proprietà attribuiti, tantomeno eventuale situazione debitoria a carico dei titolari.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La proprietà deriva da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.6/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100% (dal 15/06/2020)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vista la "autorizzazione di abitabilità" del 07/12/1972 rilasciata dal Comune di Ostuni, il CTU ha rilevato delle difformità di tipo urbanistico tra l'autorizzazione indicata e l'attuale stato dei luoghi dell'immobile:

- presenza di un piccolo soppalco in legno, da rimuovere;
- presenza di una porta verso la proprietà adiacente realizzato in assenza di regolare titolo edilizio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILE N. **215/968** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 11/03/1971, rilasciata il 19/09/1971, agibilità del 07/12/1972.

Vista la "autorizzazione di abitabilità" del 07/12/1972 rilasciata dal Comune di Ostuni, il CTU ha rilevato delle difformità di tipo urbanistico tra l'autorizzazione indicata e l'attuale stato dei luoghi dell'immobile

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente. Vista la "autorizzazione di abitabilità" del 07/12/1972 rilasciata dal Comune di Ostuni, il CTU ha rilevato delle difformità di tipo urbanistico tra l'autorizzazione indicata e l'attuale stato dei luoghi dell'immobile.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il box auto oggetto di studio, non risulta regolare nè urbanisticamente, nè catastalmente.

Inoltre, devono essere eseguite:

- opere edili per eliminare il collegamento (apertura vano porta) con l'unità immobiliare adiacente;
- rapido intervento per l'eliminazione del soppalco in legno verso la parte "finale" del box auto.

Si evidenzia che la visura catastale dell'immobile di che trattasi riporta esattamente l'ubicazione alla





Via Rimini, ma viene riportato erroneamente il civico 39; attualmente il civico riportato all'esterno della proprietà è il civico 43.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il box auto in esame è caratterizzato da una porta verso il vano scala adiacente con accesso dal civico 45 di Via Rimini realizzato in assenza di regolare titolo edilizio. La planimetria catastale con data di presentazione 09/10/1972 (antecedente al rilascio della "Autorizzazione di Abitabilità" del 07/12/1972) non riporta l'apertura citata. (normativa di riferimento: NTA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Esecuzione di opere edili per la chiusura del vano porta verso l'unità immobiliare adiacente.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili di chiusura vano porta verso altra unità immobiliare: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a alla unità in esame (Lotto 2) e vano scala degli immobili del "Lotto 1"



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il box auto in esame è caratterizzato dalla presenza di un piccolo soppalco in legno non regolare che deve essere rimosso. (normativa di riferimento: NTA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione soppalco in legno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione piccolo soppalco in legno: € 200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il box auto in esame è caratterizzato da una porta verso il vano scala adiacente con accesso dal civico 45 di Via Rimini realizzato in assenza di regolare titolo edilizio. La planimetria catastale con data di presentazione 09/10/1972 (antecedente al rilascio della "Autorizzazione di Abitabilità" del 07/12/1972) non riporta l'apertura citata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento documentazione catastale in seguito a: - presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni di progetto in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; - esecuzione di opere edili per la chiusura del vano porta.

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

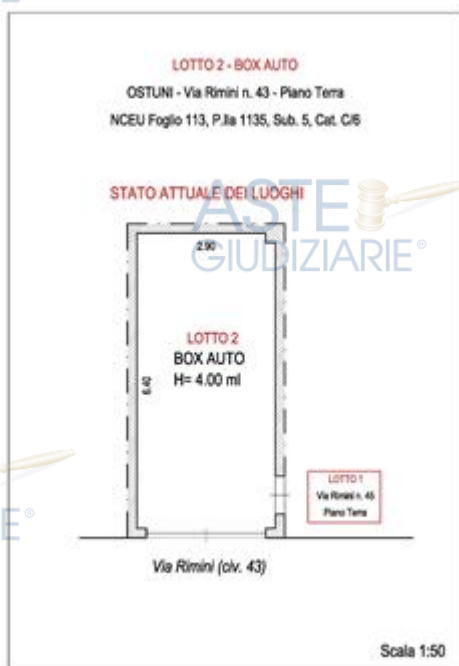
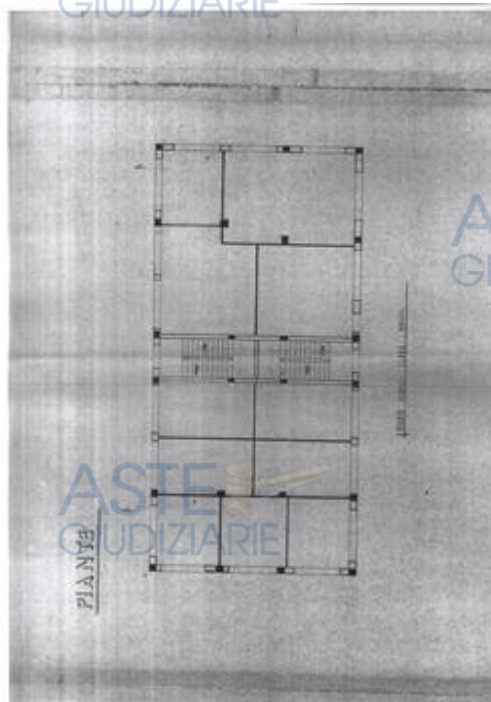
Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale compresi di oneri professionali a tecnico professionista e spese per adempimenti da versare all'Agenzia delle Entrate - Catasto: €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a alla unità in esame (Lotto 2) e vano scala degli immobili del "Lotto 1"



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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN OSTUNI VIA RIMINI 43

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

box singolo a OSTUNI Via Rimini 43, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto in esame è ubicato al piano terra, con accesso diretto dalla Via Rimini n. 43 attraverso una comoda apertura con serranda avvolgibile.

Ha una superficie di 20 mq con una altezza netta di 4,00 ml.

La pavimentazione è in marmette (tipiche degli anni '70) in buono stato manutentivo - conservativo.

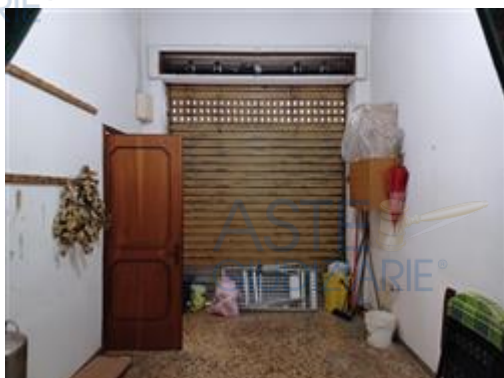
Le murature interne sono intonacate con pitturazione di colore bianco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 1135 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: VIA RIMINI n. 39, piano: Terra, derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.6/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico Ostuni, Marina di Ostuni, Valle d'Itria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CITTA' DI OSTUNI - VALLE D'ITRIA - MARINA DI OSTUNI.

SERVIZI

- campo da tennis
- farmacie
- municipio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 35 km
- porto distante 40 km
- ferrovia distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto in esame è ubicato al piano terra, con accesso diretto dalla Via Rimini n. 43 attraverso una comoda apertura con serranda avvolgibile.
 Ha una superficie di 20 mq con una altezza netta di 4,00 ml.
 La pavimentazione è in marmette (tipiche degli anni '70) in buono stato manutentivo - conservativo.
 Le murature interne sono intonacate con pitturazione di colore bianco.





Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Serranda avvolgibile realizzati in metallo

pavimentazione interna: realizzata in marmette



nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box Auto	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box Auto

Indirizzo: Via Rimini, 43

Superfici principali e secondarie: 20

tecnico incaricato: Antonio Fecola

Pagina 26 di 86



Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 17.100,00 pari a 855,00 Euro/mq

Valore Ctu: 21.000,00 pari a: 1.050,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del box auto in esame attribuita dal CTU esalta le caratteristiche dell'immobile per le sue comodità: ubicato al piano terra, con comodo accesso diretto dalla pubblica via anche per auto di grossa cilindrata.

Queste caratteristiche sono rare per il resto degli immobili presenti nella zona corcostante per cui il CTU, studiando l'andamento del mercato immobiliare di Ostuni, ha attribuito una valutazione di €/mq 1.050,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 1.050,00 = 21.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 21.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 21.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio tecnico di Ostuni, agenzie: Ostuni, osservatori del mercato immobiliare Ostuni, ed inoltre: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	20,00	0,00	21.000,00	21.000,00



21.000,00 €

21.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Adeguamento di stima con aumento del valore del 20% rispetto alle quotazioni standard della zona circostante, vista la posizione al piano terra direttamente sulla pubblica via senza corsie di manovra e percorsi condominiali	--20%	4.200,00
		-4.200,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile in esame non si presta ad eventuale divisibilità in quote.

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione:**€. 420,00**

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

€. 5.800,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 18.980,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **5%** 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:**€. 949,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 294,00**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 17.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2023

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** cantina a OSTUNI Via Viterbo 2, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia (cantina / deposito) è ubicata all'interno di una autorimessa interrata con ingresso carrabile dal numero civico 2 della Via Viterbo.

Si accede attraverso la corsia di manovra dell'autorimessa da una porta larga circa 90 cm.

La pavimentazione è "grezza" e le murature sono intonacate; il tutto necessita di una pulizia generale e di opere che rigenerino l'ambiente in evidente inutilizzo da diversi anni.

L'autorimessa in cui si trova l'unità in esame è abbastanza trascurata ed in generale necessita di interventi edilizi di manutenzione straordinaria, nonchè di adeguamento degli impianti elettrici ed antincendio.

In particolare si segnala l'urgenza di eseguire interventi localizzati di messa in sicurezza su elementi costruttivi delle strutture portanti (pilastri, travi, etc.) in evidente stato di degrado con distacco di parti di calcestruzzo e ferri di armatura corrosi.

Tutti gli interventi necessari per confermare la destinazione d'uso di "autorimessa" potranno essere definiti nel dettaglio solo dopo attenta progettazione per l'adeguamento dell'intero piano interrato e singoli immobili che lo compongono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno Sub. 19, ha un'altezza interna di 2,85 ml. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 1135 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 18 mq, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: Via Viterbo, 2, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.3/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.295,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 14.250,00



trova:

Data della valutazione:

12/01/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Trattasi di locale deposito inserito in autorimessa al piano interrato, con ingresso dalla Via Viterbo n. 2, censito in Catasto NCEU al Foglio 113, P.lla 1135, Sub. 19, Cat. C/2.

Al momento del sopralluogo del CTU esso risultava occupato da piccole quantità di materiale depositato, in evidente stato di disuso.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pert l'immobile in esame si evidenzia:

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 7090 Registro Generale 8665
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 812 del 08/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



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, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 7090 Registro Generale 8665
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 812 del 08/04/2023 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00





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

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

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare in esame, ubicata al piano interrato, è inserita in un contesto condominiale, in quanto l'edificio risulta essere costituito da 4 piani fuori terra ed uno interrato.

Ad esso si accede direttamente dalla strada pubblica, Via Viterbo.

Il CTU, contattato l'amministratore di Condominio, non ha avuto alcuna notizia in merito alle adempienze / inadempienze condominiali da parte del titolare dell'immobile oggetto di studio.

Il CTU non ha i mezzi per poter definire le spese annue di gestione, i millesimi di proprietà attribuiti, tantomeno eventuale situazione debitoria a carico dei titolari.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 15/06/2020).

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.3/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 15/06/2020).

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.3/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare in esame, attualmente non risulta regolare urbanisticamente secondo l'ultimo precedente edilizio di riferimento: Concessione edilizia n. 236/96 del 18/09/1996 per "FRAZIONAMENTO DI UN PIANO INTERRATO PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 BOX-AUTO SITO IN OSTUNI ALLA VIA VITERBO ANGOLO VIA RIMINI".

Attualmente l'immobile di che trattasi presenta una sagoma diversa, all'interno dell'autorimessa.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO N. 663, protocollo 2964 del 25/01/1986, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE, presentata il 25/01/1986 con il n. 663 di protocollo, rilasciata il 29/03/1994, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Realizzazione di un locale interrato ad una palazzina sita ad Ostuni a via Viterbo angolo Via Rimini [...]

RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA N. 236/96, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FRAZIONAMENTO DI UN PIANO INTERRATO PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 BOX-AUTO SITO IN OSTUNI ALLA VIA VITERBO ANGOLO VIA RIMINI, rilasciata il





18/09/1996 con il n. 236/96 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente. L'unità immobiliare in esame, attualmente non risulta regolare urbanisticamente secondo l'ultimo precedente edilizio di riferimento: Concessione edilizia n. 236/96 del 18/09/1996 per "FRAZIONAMENTO DI UN PIANO INTERRATO PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 BOX-AUTO SITO IN OSTUNI ALLA VIA VITERBO ANGOLO VIA RIMINI". Attualmente l'immobile di che trattasi presenta una sagoma diversa, all'interno dell'autorimessa.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presso l'immobile in esame è stata riscontrata la presenza di lesioni su elementi costruttivi della struttura portante (pilastri, travi, etc.) dovuta nella maggior parte dei casi all'ossidazione dei ferri di armatura ed al conseguente distacco del copriferro in calcestruzzo. Non si prevede l'esecuzione di opere di finitura, visto il generale stato manutentivo e conservativo dell'immobile. Per il ripristino e rigenerazione di elementi in calcestruzzo armato (c.a.) si dovrà operare come segue: - scarifica approfondita del calcestruzzo ammalorato e degradato; - aggiunta, sostituzione e/o saldatura delle armature interrotte a causa di forte ossidazione; - pulizia approfondita dei ferri di armatura dallo strato di ossidazione per mezzo di spazzole metalliche e/o attrezzature apposite ed eliminazione di tutte le tracce di ruggine fino ad ottenere il ferro lucido; - protezione dei ferri di armatura applicando il rivestimento anticorrosivo; - ripristino delle parti di calcestruzzo rimosse con malta cementizia a ritiro compensato, tixotropica, fibrata. (normativa di riferimento: MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MESSA IN SICUREZZA IMMOBILI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Esecuzione opere edili di messa in sicurezza e manutenzione straordinaria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili di messa in sicurezza e manutenzione straordinaria: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 3

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria attualmente depositata in Catasto non corrisponde all'effettiva sagoma dell'unità immobiliare di che trattasi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova pratica catastale in seguito all'esito positivo della richiesta di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale (onorario professionista abilitato, versamenti in favore del Catasto - Agenzia delle Entrate): €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

La possibilità di eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale è subordinata all'esito positivo della sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. di competenza dell'Ufficio Tecnico SUE del

Comune di Ostuni.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile in esame presenta una sagoma differente rispetto all'ultimo precedente edilizio. (normativa di riferimento: Confronto con precedente edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: progetto in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. da depositare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni

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

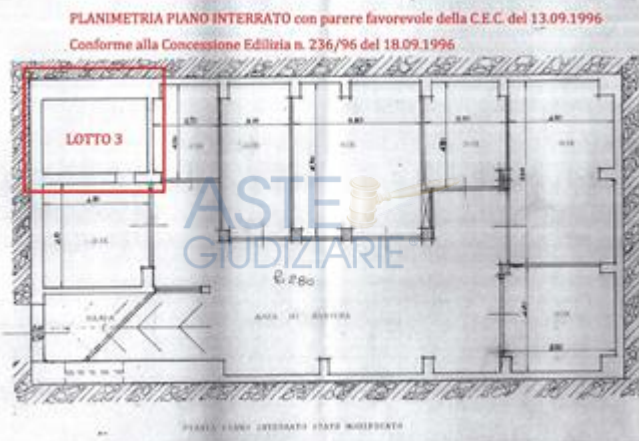
Costi di regolarizzazione:

- Progetto in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (compresi oneri di progettazione per professionisti abilitati, oltre versamenti, valori bollati, pagamento di sanzioni pecuniarie in favore del Comune di Ostuni): €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a al Lotto 3.

L'immobile è inserito in una autorimessa di tipo condominiale; questa necessita di opere edili ed impiantistiche di adeguamento che possono essere definite solo ed esclusivamente da una attenta progettazione in conformità alle normative urbanistiche ed antincendio in vigore.



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

BENI IN OSTUNI VIA VITERBO 2

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a OSTUNI Via Viterbo 2, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia (cantina / deposito) è ubicata all'interno di una autorimessa interrata con ingresso carrabile dal numero civico 2 della Via Viterbo.

Si accede attraverso la corsia di manovra dell'autorimessa da una porta larga circa 90 cm.

La pavimentazione è "grezza" e le murature sono intonacate; il tutto necessita di una pulizia generale e di opere che rigenerino l'ambiente in evidente inutilizzo da diversi anni.

L'autorimessa in cui si trova l'unità in esame è abbastanza trascurata ed in generale necessita di interventi edili di manutenzione straordinaria, nonchè di adeguamento degli impianti elettrici ed antincendio.

In particolare si segnala l'urgenza di eseguire interventi localizzati di messa in sicurezza su elementi costruttivi delle strutture portanti (pilastri, travi, etc.) in evidente stato di degrado con distacco di parti di calcestruzzo e ferri di armatura corrosi.

Tutti gli interventi necessari per confermare la destinazione d'uso di "autorimessa" potranno essere definiti nel dettaglio solo dopo attenta progettazione per l'adeguamento dell'intero piano interrato e singoli immobili che lo compongono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno Sub. 19, ha un'altezza interna di 2,85 ml. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 1135 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 18 mq, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: Via Viterbo, 2, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede



BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.3/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico Ostuni, Marina di Ostuni, Valle d'Itria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CITTA' DI OSTUNI - VALLE D'ITRIA - MARINA DI OSTUNI.

SERVIZI

- campo da tennis
- farmacie
- municipio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 35 km
- porto distante 40 km
- ferrovia distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di perizia (cantina / deposito) è ubicata all'interno di una autorimessa interrata con ingresso carrabile dal numero civico 2 della Via Viterbo.





Si accede attraverso la corsia di manovra dell'autorimessa da una porta larga circa 90 cm.

La pavimentazione è "grezza" e le murature sono intonacate; il tutto necessita di una pulizia generale e di opere che rigenerino l'ambiente in evidente inutilizzo da diversi anni.

L'autorimessa in cui si trova l'unità in esame è abbastanza trascurata ed in generale necessita di interventi edilizi di manutenzione straordinaria, nonché di adeguamento degli impianti elettrici ed antincendio.

In particolare si segnala l'urgenza di eseguire interventi localizzati di messa in sicurezza su elementi costruttivi delle strutture portanti (pilastri, travi, etc.) in evidente stato di degrado con distacco di parti di calcestruzzo e ferri di armatura corrosi.

Tutti gli interventi necessari per confermare la destinazione d'uso di "autorimessa" potranno essere definiti nel dettaglio solo dopo attenta progettazione per l'adeguamento dell'intero piano interrato e singoli immobili che lo compongono.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in finitura grezza al di sotto della media ★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in Autorimessa piano interrato realizzato in Intonaco grezzo. L'unità immobiliare necessita di opere di manutenzione straordinaria e pulizia generale mediocre ★★☆☆☆☆

cancello: Ingresso autorimessa realizzato in Metallo con apertura Due ante verso l'interno. Cancello su Via Viterbo n. 2 al piano terra Trattasi di ingresso ad autorimessa non rispondente alla normativa vigente mediocre ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in calcestruzzo armato. Occorre intervenire con opere edili di messa in sicurezza e manutenzione straordinaria al di sotto della media ★★☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Cantina

Indirizzo: Via Viterbo, 2

Superfici principali e secondarie: 26

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 19.500,00 pari a 750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 18.525,00 pari a 712,50 Euro/mq

Valore Ctu: 22.100,00 pari a: 850,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	26,00	x	850,00	=	22.100,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Antonio Fecola

Pagina 38 di 86

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio tecnico di Ostuni, agenzie: Ostuni, osservatori del mercato immobiliare Ostuni, ed inoltre: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	26,00	0,00	22.100,00	22.100,00
				22.100,00 €	22.100,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile in esame non si presta ad eventuale divisibilità in quote.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 1.105,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.295,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 764,75**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 294,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.250,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2023

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** box singolo a OSTUNI Via Viterbo 2, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia (box auto) è ubicata all'interno di una autorimessa interrata con ingresso carrabile dal numero civico 2 della Via Viterbo.

Si accede attraverso la corsia di manovra dell'autorimessa da un serramento avvolgibile largo circa 240 cm.

La pavimentazione è "grezza" e le murature sono intonacate; il tutto necessita di una pulizia generale e di opere che rigenerino l'ambiente in evidente inutilizzo da diversi anni.

L'autorimessa in cui si trova l'unità in esame è abbastanza trascurata ed in generale necessita di interventi edilizi di manutenzione straordinaria, nonchè di adeguamento degli impianti elettrici ed antincendio.

In particolare si segnala l'urgenza di eseguire interventi localizzati di messa in sicurezza su elementi costruttivi delle strutture portanti (pilastri, travi, etc.) in evidente stato di degrado con distacco di parti di calcestruzzo e ferri di armatura corrosi.

Tutti gli interventi necessari per confermare la destinazione d'uso di "autorimessa" potranno essere definiti nel dettaglio solo dopo attenta progettazione per l'adeguamento dell'intero piano interrato e singoli immobili che lo compongono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno 20, ha un'altezza interna di 3,20 ml. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 1135 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: Via Viterbo, 2, piano: interrato, derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.3/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.825,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 8.100,00



trova:



Data della valutazione:

12/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Trattasi di box auto inserito in autorimessa al piano interrato, con ingresso dalla Via Viterbo n. 2, censito in Catasto NCEU al Foglio 113, P.lla 1135, Sub. 20, Cat. C/6.

Al momento del sopralluogo del CTU esso risultava occupato da un solo vecchio materasso. L'immobile era in evidente stato di disuso.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pert l'immobile in esame si evidenzia:

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 7090 Registro Generale 8665
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 812 del 08/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 7090 Registro Generale 8665
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 812 del 08/04/2023 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare in esame, ubicata al piano interrato, è inserita in un contesto condominiale, in quanto l'edificio risulta essere costituito da 4 piani fuori terra ed uno interrato.

Ad esso si accede direttamente dalla strada pubblica, Via Viterbo.

Il CTU, contattato l'amministratore di Condominio, non ha avuto alcuna notizia in merito alle adempienze / inadempienze condominiali da parte del titolare dell'immobile oggetto di studio.

Il CTU non ha i mezzi per poter definire le spese annue di gestione, i millesimi di proprietà attribuiti, tantomeno eventuale situazione debitoria a carico dei titolari.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 15/06/2020).

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.3/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 15/06/2020).

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.3/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare in esame, attualmente non risulta regolare urbanisticamente secondo l'ultimo precedente edilizio di riferimento: Concessione edilizia n. 236/96 del 18/09/1996 per "FRAZIONAMENTO DI UN PIANO INTERRATO PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 BOX-AUTO SITO IN OSTUNI ALLA VIA VITERBO ANGOLO VIA RIMINI".

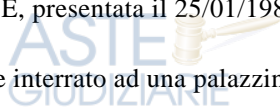
Attualmente il box auto di che trattasi presenta lievi difformità di sagoma e collocazione della serranda verso la corsia di manovra.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO N. 663, protocollo 2964 del 25/01/1986, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE, presentata il 25/01/1986 con il n. 663 di protocollo, rilasciata il 29/03/1994.

Il titolo è riferito solamente a Realizzazione di un locale interrato ad una palazzina sita ad Ostuni a via Viterbo angolo Via Rimini [...]

RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA N. 236/96, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per





lavori di FRAZIONAMENTO DI UN PIANO INTERRATO PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 BOX-AUTO SITO IN OSTUNI ALLA VIA VITERBO ANGOLO VIA RIMINI, rilasciata il 18/09/1996 con il n. 236/96 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente. L'unità immobiliare in esame, attualmente non risulta regolare urbanisticamente secondo l'ultimo precedente edilizio di riferimento: Concessione edilizia n. 236/96 del 18/09/1996 per "FRAZIONAMENTO DI UN PIANO INTERRATO PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 BOX-AUTO SITO IN OSTUNI ALLA VIA VITERBO ANGOLO VIA RIMINI". Attualmente il box auto di che trattasi presenta lievi difformità di sagoma e collocazione della serranda verso la corsia di manovra.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile in esame presenta una sagoma leggermente differente rispetto all'ultimo precedente edilizio. (normativa di riferimento: Confronto con precedente edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: progetto in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. da depositare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni

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

Costi di regolarizzazione:

- Progetto in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (compresi oneri di progettazione per professionisti abilitati, oltre versamenti, valori bollati, pagamento di sanzioni pecuniarie in favore del Comune di Ostuni): €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a al Lotto 4.

L'immobile è inserito in una autorimessa di tipo condominiale; questa necessita di opere edili ed impiantistiche di adeguamento che possono essere definite solo ed esclusivamente da una attenta progettazione in conformità alle normative urbanistiche ed antincendio in vigore.





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

BENI IN OSTUNI VIA VITERBO 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a OSTUNI Via Viterbo 2, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia (box auto) è ubicata all'interno di una autorimessa interrata con ingresso carrabile dal numero civico 2 della Via Viterbo.

Si accede attraverso la corsia di manovra dell'autorimessa da un serramento avvolgibile largo circa 240 cm.

La pavimentazione è "grezza" e le murature sono intonacate; il tutto necessita di una pulizia generale e di opere che rigenerino l'ambiente in evidente inutilizzo da diversi anni.

L'autorimessa in cui si trova l'unità in esame è abbastanza trascurata ed in generale necessita di interventi edili di manutenzione straordinaria, nonchè di adeguamento degli impianti elettrici ed antincendio.

In particolare si segnala l'urgenza di eseguire interventi localizzati di messa in sicurezza su elementi costruttivi delle strutture portanti (pilastri, travi, etc.) in evidente stato di degrado con distacco di parti di calcestruzzo e ferri di armatura corrosi.

Tutti gli interventi necessari per confermare la destinazione d'uso di "autorimessa" potranno essere definiti nel dettaglio solo dopo attenta progettazione per l'adeguamento dell'intero piano interrato e singoli immobili che lo compongono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno 20, ha un'altezza interna di 3,20 ml. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 1135 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: Via Viterbo, 2, piano: interrato, derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale



TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA
DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.3/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico Ostuni, Marina di Ostuni, Valle d'Itria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CITTA' DI OSTUNI - VALLE D'ITRIA - MARINA DI OSTUNI.

SERVIZI

- campo da tennis
- farmacie
- municipio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 35 km
- porto distante 40 km
- ferrovia distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di perizia (box auto) è ubicata all'interno di una autorimessa interrata con ingresso carrabile dal numero civico 2 della Via Viterbo.





Si accede attraverso la corsia di manovra dell'autorimessa da un serramento avvolgibile largo circa 240 cm.

La pavimentazione è "grezza" e le murature sono intonacate; il tutto necessita di una pulizia generale e di opere che rigenerino l'ambiente in evidente inutilizzo da diversi anni.

L'autorimessa in cui si trova l'unità in esame è abbastanza trascurata ed in generale necessita di interventi edilizi di manutenzione straordinaria, nonchè di adeguamento degli impianti elettrici ed antincendio.

In particolare si segnala l'urgenza di eseguire interventi localizzati di messa in sicurezza su elementi costruttivi delle strutture portanti (pilastri, travi, etc.) in evidente stato di degrado con distacco di parti di calcestruzzo e ferri di armatura corrosi.

Tutti gli interventi necessari per confermare la destinazione d'uso di "autorimessa" potranno essere definiti nel dettaglio solo dopo attenta progettazione per l'adeguamento dell'intero piano interrato e singoli immobili che lo compongono.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in finitura grezza al di sotto della media

rivestimento interno: posto in Autorimessa piano interrato realizzato in Intonaco grezzo. L'unità immobiliare necessita di opere di manutenzione straordinaria e pulizia generale

cancello: Ingresso autorimessa realizzato in Metallo con apertura Due ante verso l'interno. Cancello su Via Viterbo n. 2 al piano terra Trattasi di ingresso ad autorimessa non rispondente alla normativa vigente

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in calcestruzzo armato. Occorre intervenire con opere edili di messa in sicurezza e manutenzione straordinaria al di sotto della media

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Via Viterbo, 2

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 12.750,00 pari a 850,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 12.112,50 pari a 807,50 Euro/mq

Valore Ctu: 13.500,00 pari a: 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del box auto in esame attribuita dal CTU è condizionata dalla evidente trascuratezza dell'intera autorimessa con la necessità di adeguamenti di tipo impiantistico ed antincendio.

Si tiene in considerazione comunque il fatto del prestigio generale dei box auto, presenti in modo non abbondante nella zona oggetto di studio.

Il CTU, studiando l'andamento del mercato immobiliare di Ostuni, ha attribuito una valutazione di €/mq 900,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 900,00 = **13.500,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 13.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 13.500,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio tecnico di Ostuni, agenzie: Ostuni, osservatori del mercato immobiliare Ostuni, ed inoltre: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,00	0,00	13.500,00	13.500,00
				13.500,00 €	13.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile in esame non si presta ad eventuale divisibilità in quote.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 675,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.825,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 441,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 294,00



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

€. 8.100,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2023

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** **box singolo** a OSTUNI Via Viterbo 2, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia (box auto) è ubicata all'interno di una autorimessa interrata con ingresso carrabile dal numero civico 2 della Via Viterbo.

Si accede attraverso la corsia di manovra dell'autorimessa da un serramento avvolgibile largo circa 240 cm.

La pavimentazione è "grezza" e le murature sono intonacate; il tutto necessita di una pulizia generale e di opere che rigenerino l'ambiente in evidente inutilizzo da diversi anni.

L'autorimessa in cui si trova l'unità in esame è abbastanza trascurata ed in generale necessita di interventi edilizi di manutenzione straordinaria, nonchè di adeguamento degli impianti elettrici ed antincendio.

In particolare si segnala l'urgenza di eseguire interventi localizzati di messa in sicurezza su elementi costruttivi delle strutture portanti (pilastri, travi, etc.) in evidente stato di degrado con distacco di parti di calcestruzzo e ferri di armatura corrosi.

Tutti gli interventi necessari per confermare la destinazione d'uso di "autorimessa" potranno essere definiti nel dettaglio solo dopo attenta progettazione per l'adeguamento dell'intero piano interrato e singoli immobili che lo compongono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno sub 22, ha un'altezza interna di 3,45. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 1135 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: Via Viterbo, 2, piano: interrato, derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.3/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.835,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 8.100,00



trova:



Data della valutazione:

12/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Trattasi di box auto inserito in autorimessa al piano interrato, con ingresso dalla Via Viterbo n. 2, censito in Catasto NCEU al Foglio 113, P.lla 1135, Sub. 22, Cat. C/6.

Al momento del sopralluogo del CTU esso risultava occupato solo ed esclusivamente da un'auto.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pert l'immobile in esame si evidenzia:

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 7090 Registro Generale 8665
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 812 del 08/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



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, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 7090 Registro Generale 8665
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 812 del 08/04/2023 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00





Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare in esame, ubicata al piano interrato, è inserita in un contesto condominiale, in quanto l'edificio risulta essere costituito da 4 piani fuori terra ed uno interrato.

Ad esso si accede direttamente dalla strada pubblica, Via Viterbo.

Il CTU, contattato l'amministratore di Condominio, non ha avuto alcuna notizia in merito alle adempienze / inadempienze condominiali da parte del titolare dell'immobile oggetto di studio.

Il CTU non ha i mezzi per poter definire le spese annue di gestione, i millesimi di proprietà attribuiti, tantomeno eventuale situazione debitoria a carico dei titolari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 15/06/2020).

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.3/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 15/06/2020).

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.3/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare in esame, attualmente non risulta regolare urbanisticamente secondo l'ultimo precedente edilizio di riferimento: Concessione edilizia n. 236/96 del 18/09/1996 per "FRAZIONAMENTO DI UN PIANO INTERRATO PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 BOX-AUTO SITO IN OSTUNI ALLA VIA VITERBO ANGOLO VIA RIMINI".

Attualmente il box auto di che trattasi presenta sagoma e dimensioni differenti dal box auto corrispondente nel precedente edilizio; praticamente da un box auto indicato nel precedente edilizio ne sono stati ricavati due (uno dei quali è l'unità del "Lotto 5").

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO N. 663, protocollo 2964 del 25/01/1986, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE, presentata il 25/01/1986 con il n. 663 di protocollo, rilasciata il 29/03/1994.

Il titolo è riferito solamente a Realizzazione di un locale interrato ad una palazzina sita ad Ostuni a via Viterbo angolo Via Rimini [...]

RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA N. 236/96, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FRAZIONAMENTO DI UN PIANO INTERRATO PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 BOX-AUTO SITO IN OSTUNI ALLA VIA VITERBO ANGOLO VIA RIMINI, rilasciata il

18/09/1996 con il n. 236/96 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente. L'unità immobiliare in esame, attualmente non risulta regolare urbanisticamente secondo l'ultimo precedente edilizio di riferimento: Concessione edilizia n. 236/96 del 18/09/1996 per "FRAZIONAMENTO DI UN PIANO INTERRATO PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 BOX-AUTO SITO IN OSTUNI ALLA VIA VITERBO ANGOLO VIA RIMINI". Attualmente il box auto di che trattasi presenta sagoma e dimensioni differenti dal box auto corrispondente nel precedente edilizio; praticamente da un box auto indicato nel precedente edilizio ne sono stati ricavati due (uno dei quali è l'unità del "Lotto 5").

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presso l'immobile in esame è stata riscontrata la presenza di lesioni su elementi costruttivi della struttura portante (pilastri, travi, etc.) dovuta nella maggior parte dei casi all'ossidazione dei ferri di armatura ed al conseguente distacco del copriferro in calcestruzzo. Non si prevede l'esecuzione di opere di finitura, visto il generale stato manutentivo e conservativo dell'immobile. Per il ripristino e rigenerazione di elementi in calcestruzzo armato (c.a.) si dovrà operare come segue: - scarifica approfondita del calcestruzzo ammalorato e degradato; - aggiunta, sostituzione e/o saldatura delle armature interrotte a causa di forte ossidazione; - pulizia approfondita dei ferri di armatura dallo strato di ossidazione per mezzo di spazzole metalliche e/o attrezzature apposite ed eliminazione di tutte le tracce di ruggine fino ad ottenere il ferro lucido; - protezione dei ferri di armatura applicando il rivestimento anticorrosivo; - ripristino delle parti di calcestruzzo rimosse con malta cementizia a ritiro compensato, tixotropica, fibrata. (normativa di riferimento: MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MESSA IN SICUREZZA IMMOBILI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Esecuzione opere edili di messa in sicurezza e manutenzione straordinaria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili di messa in sicurezza e manutenzione straordinaria: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 5



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria attualmente depositata in Catasto non corrisponde all'effettiva sagoma dell'unità immobiliare di che trattasi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova pratica catastale in seguito all'esito positivo della richiesta di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

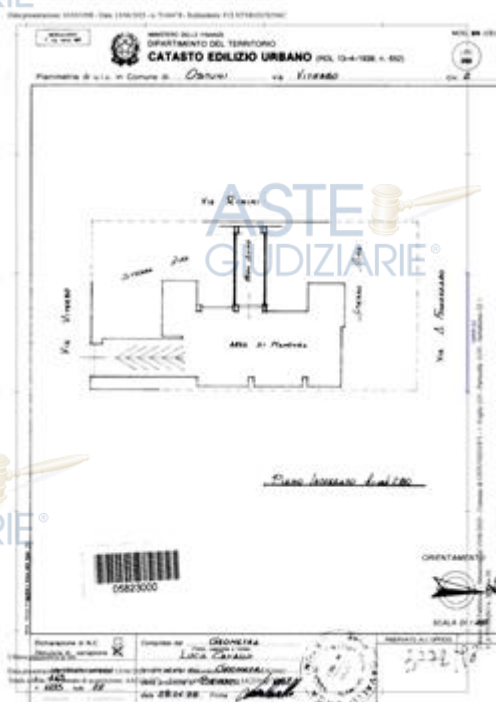
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale (onorario professionista abilitato, versamenti in favore del Catasto - Agenzia delle Entrate): €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

La possibilità di eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale è subordinata all'esito positivo della sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. di competenza dell'Ufficio Tecnico SUE del Comune di Ostuni.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile in esame presenta una sagoma differente rispetto all'ultimo precedente edilizio., derivante dal frazionamento di un box auto avente superficie maggiore (normativa di riferimento: Confronto con precedente edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: progetto in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. da depositare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni

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

Costi di regolarizzazione:

- Progetto in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (compresi oneri di progettazione per professionisti abilitati, oltre versamenti, valori bollati, pagamento di sanzioni pecuniarie in



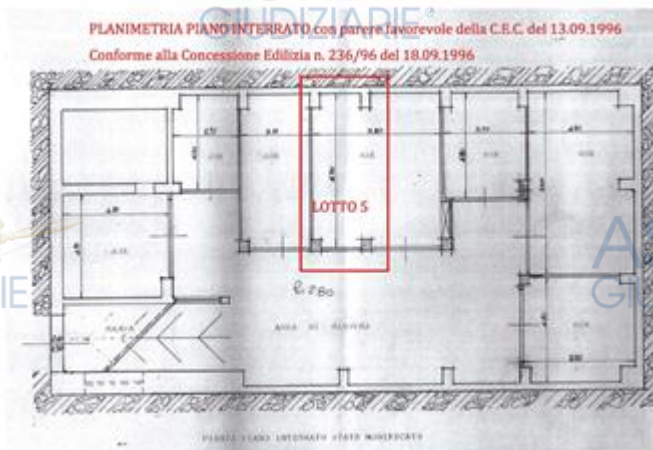
favore del Comune di Ostuni): €4.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a al Lotto 5.

L'immobile è inserito in una autorimessa di tipo condominiale; questa necessita di opere edili ed impiantistiche di adeguamento che possono essere definite solo ed esclusivamente da una attenta progettazione in conformità alle normative urbanistiche ed antincendio in vigore.



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

BENI IN OSTUNI VIA VITERBO 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a OSTUNI Via Viterbo 2, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia (box auto) è ubicata all'interno di una autorimessa interrata con ingresso carrabile dal numero civico 2 della Via Viterbo.

Si accede attraverso la corsia di manovra dell'autorimessa da un serramento avvolgibile largo circa 240 cm.

La pavimentazione è "grezza" e le murature sono intonacate; il tutto necessita di una pulizia generale e di opere che rigenerino l'ambiente in evidente inutilizzo da diversi anni.

L'autorimessa in cui si trova l'unità in esame è abbastanza trascurata ed in generale necessita di interventi edilizi di manutenzione straordinaria, nonchè di adeguamento degli impianti elettrici ed antincendio.

In particolare si segnala l'urgenza di eseguire interventi localizzati di messa in sicurezza su elementi costruttivi delle strutture portanti (pilastri, travi, etc.) in evidente stato di degrado con distacco di parti di calcestruzzo e ferri di armatura corrosi.

Tutti gli interventi necessari per confermare la destinazione d'uso di "autorimessa" potranno essere



definiti nel dettaglio solo dopo attenta progettazione per l'adeguamento dell'intero piano interrato e singoli immobili che lo compongono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno sub 22, ha un'altezza interna di 3,45. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 1135 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: Via Viterbo, 2, piano: interrato, derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.3/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico Ostuni, Marina di Ostuni, Valle d'Itria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CITTA' DI OSTUNI - VALLE D'ITRIA - MARINA DI OSTUNI.

SERVIZI

- campo da tennis
- farmacie
- municipio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 35 km
- porto distante 40 km
- ferrovia distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:





impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



peggiore ★★★★★★★★★★ ★
 molto scarso ★★★★★★★★★★ ★★
 pessimo ★★★★★★★★★★ ★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di perizia (box auto) è ubicata all'interno di una autorimessa interrata con ingresso carrabile dal numero civico 2 della Via Viterbo.

Si accede attraverso la corsia di manovra dell'autorimessa da un serramento avvolgibile largo circa 240 cm.

La pavimentazione è "grezza" e le murature sono intonacate; il tutto necessita di una pulizia generale e di opere che rigenerino l'ambiente in evidente inutilizzo da diversi anni.

L'autorimessa in cui si trova l'unità in esame è abbastanza trascurata ed in generale necessita di interventi edili di manutenzione straordinaria, nonché di adeguamento degli impianti elettrici ed antincendio.

In particolare si segnala l'urgenza

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in finitura grezza al di sotto della media ★★★★★★★★ ★★

rivestimento interno: posto in Autorimessa piano interrato realizzato in Intonaco grezzo. L'unità immobiliare necessita di opere di manutenzione straordinaria e pulizia generale mediocre ★★★★★★★★ ★★

cancello: Ingresso autorimessa realizzato in Metallo con apertura Due ante verso l'interno. Cancelli su Via Viterbo n. 2 al piano terra Trattasi di ingresso ad autorimessa non rispondente alla normativa vigente mediocre ★★★★★★★★ ★★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in calcestruzzo armato. Occorre intervenire con opere edili di messa in sicurezza e manutenzione straordinaria al di sotto della media ★★★★★★★★ ★★

CLASSE ENERGETICA:

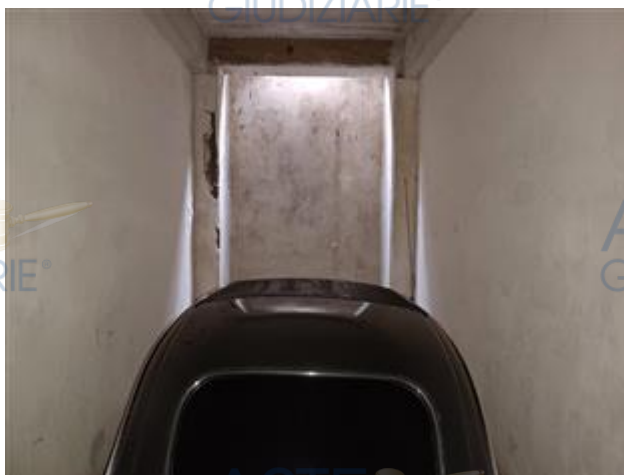


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Via Viterbo, 2

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 14.450,00 pari a 850,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 13.727,50 pari a 807,50 Euro/mq

Valore Ctu: 15.300,00 pari a: 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del box auto in esame attribuita dal CTU è condizionata dalla evidente trascuratezza dell'intera autorimessa con la necessità di adeguamenti di tipo impiantistico ed antincendio.

Si tiene in considerazione comunque il fatto del prestigio generale dei box auto, presenti in modo non abbondante nella zona oggetto di studio.

Il CTU, studiando l'andamento del mercato immobiliare di Ostuni, ha attribuito una valutazione di €/mq 900,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 900,00 = **15.300,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 15.300,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio tecnico di Ostuni, agenzie: Ostuni, osservatori del mercato immobiliare Ostuni, ed inoltre: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	17,00	0,00	15.300,00	15.300,00
				15.300,00 €	15.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile in esame non si presta ad eventuale divisibilità in quote.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 765,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.700,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.835,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 441,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 294,00



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

€. 8.100,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2023

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

A **box doppio** a OSTUNI Contrada Libertini, frazione VILLANOVA, quartiere RESIDENCE LIBERTY, della superficie commerciale di **98,10** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile al piano seminterrato la cui destinazione d'uso secondo concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ostuni è "garage".

Ad esso si accede dal piano stradale del "Residence Liberty" attraverso una rampa carrabile di proprietà privata.

Di fatto l'immobile è diviso in due unità abitative con ingressi separati:

- la prima è costituita da un ingresso "VANO 1", una camera da letto "VANO 2", una zona soggiorno – pranzo "VANO 3", un servizio igienico "WC1";
- la seconda è costituita da un ingresso / disimpegno "VANO 4", due camere da letto "VANO 5" e "VANO 7", una cucina, un servizio igienico "WC2";

Sebbene le diverse stanze siano arredate come se fossero delle civili abitazioni si vuol ribadire che l'immobile di che trattasi non ha i requisiti igienico – sanitari per essere una civile abitazione.

Il vano "WC1" consiste in un volume non regolare, da demolire.

L'unità immobiliare in esame risulta in condizioni manutentive e conservative precarie dettate dall'evidente inutilizzo da diverso tempo, nonché dalla mancata esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno Sub. 3, ha un'altezza interna di 2,40 ml. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1196 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 124 mq, rendita 275,37 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LIBERTINI, piano: Sotterraneo, derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.2/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

B **terreno residenziale** a OSTUNI Contrada Libertini, frazione VILLANOVA, quartiere RESIDENCE LIBERTY per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in esame è ubicato sul retro del garage interrato valutato nello stesso "Lotto 6".

Sebbene appartenga ad un altro proprietario, di fatto è utilizzato come se fosse una pertinenza del garage, ovvero l'area esterna delle due abitazioni create.

Il piano di calpestio del terreno corrisponde alla quota del piano interrato, ovvero dl garage attiguo.



Il suolo è in parte pavimentato con cementine, in parte caratterizzato da area verde.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1195 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 3, superficie 65, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,17 €, derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.1/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.779,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.150,00
Data della valutazione:	12/01/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Trattasi di unità immobiliare al piano interrato di un villino al mare ed adiacente terreno sul retro.

Essa è inserita in un contesto condominiale residenziale denominato "LIBERTY RESIDENCE"; l'accesso al complesso residenziale, attraverso il varco di un cancello automatico, è consentito ai soli proprietari di immobili all'interno e/o loro ospiti.



Sebbene la destinazione d'uso originaria dell'immobile sia "garage", di fatto l'unità oggetto di studio è divisa in due immobili utilizzati come civili abitazioni.

All'interno dell'immobile, in evidente stato di abbandono, sono presenti degli arredi in rovina.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pert l'immobile in esame si evidenzia:

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 7090 Registro Generale 8665
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 812 del 08/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in OSTUNI(BR)



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, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 7090 Registro Generale 8665
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 812 del 08/04/2023 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: €. **652,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **1.336,31**

Ulteriori avvertenze:

Si evidenzia che l'immobile di che trattasi è inserito in un contesto condominiale residenziale denominato "LIBERTY RESIDENCE"; l'accesso al complesso residenziale, attraverso il varco di un cancello automatico, è consentito ai soli proprietari di immobili all'interno e/o loro ospiti.

Il CTU, contattando l'amministratore pro - tempore del "LIBERTY RESIDENCE" è riuscito a definire le quote che i proprietari del "Lotto 6" devono versare per l'esercizio annuale in corso e per quelli pregressi

Non sono stati comunicati al CTU dettagli sulle spese sostenute in generale, tantomeno i millesimi di proprietà del lotto in esame.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietà derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 -
ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.4/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal
15/06/2020

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il lotto in esame fa riferimento ad un immobile al piano interrato di un villino per cui è stata rilasciata la concessione edilizia per destinazione d'uso "garage".

In assenza di regolari titoli edilizi l'immobile è stato frazionato ed adibito per due civili abitazioni con



ingressi separati verso il prospetto principale; il servizio igienico denominato "WC1" è abusivo, realizzato in assenza di regolare titolo edilizio.

Sul retro, sempre al piano interrato è presente una porzione di terreno a cielo aperto (Corpo B - Lotto 6).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE N. **33/81** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA VILLETTA IN C.DA LIBERTINI - LOTTIZZAZIONE "TANZARELLA ARTURO" - LOTTO N. D/4, rilasciata il 04/08/1988, agibilità del 04/06/1991

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente. Il lotto in esame fa riferimento ad un immobile al piano interrato di un villino per cui è stata rilasciata la concessione edilizia per destinazione d'uso "garage". In assenza di regolari titoli edilizi l'immobile è stato frazionato ed adibito per due civili abitazioni con ingressi separati verso il prospetto principale. E' presente un volume irregolare (servizio igienico WC1) realizzato in assenza di regolare titolo edilizio. Sul retro, sempre al piano interrato è presente una porzione di terreno a cielo aperto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli importi indicati sono frutto di stima secondo conteggi preliminari del CTU. Solo dopo la definizione della pratica edilizia e progettuale si potrà indicare con maggiore precisione l'entità esatta degli importi richiesti per la demolizione, esecuzione di opere edili ed impiantistiche, ripristino della destinazione d'uso dell'unità immobiliare in esame.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il lotto presenta delle modifiche di sagoma, volume, prospetti e distribuzione interna rispetto ai precedenti edilizi. Insieme alla presentazione di una pratica edilizia per la demolizione di opere eseguite in assenza di regolare titolo edilizio e ripristino della originaria destinazione d'uso (garage) dovranno essere eseguite delle opere edilizie ed impiantistiche. Potrebbe essere necessario anche il livellamento del terreno "corpo B" visto che attualmente la quota di calpestio è quella del garage e non quella del piano stradale (piano terra) (normativa di riferimento: NTA, PRG, PPTR)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una pratica edilizia per la demolizione di opere eseguite in assenza di regolare titolo edilizio e ripristino della originaria destinazione d'uso (garage) dovranno essere eseguite delle opere edilizie ed impiantistiche.

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione opere di demolizione, edili ed impiantistiche di ripristino secondo il progetto che sarà depositato presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ostuni: €27.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 24 mesi

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità in esame è accatastata come garage, in modo conforme al progetto architettonico depositato presso il Comune di Ostuni. Il CTU ha constatato che attualmente l'immobile periziando ha una conformazione differente. (normativa di riferimento: NTA, PRG, PPTR)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della documentazione catastale a firma di un tecnico abilitato presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi in seguito al deposito di un progetto presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ostuni e realizzazione di opere edilizie ed impiantistiche di demolizione e di adeguamento.

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

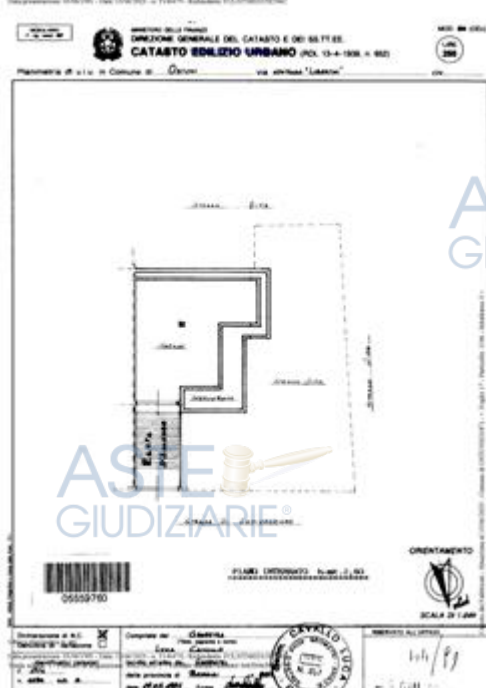
Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale compresi di oneri professionali a tecnico professionista e spese per adempimenti da versare all'Agenzia delle Entrate - Catasto: €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

In seguito al deposito di un progetto presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ostuni e realizzazione di opere edilizie ed impiantistiche di demolizione e di adeguamento si dovrà procedere con l'aggiornamento della documentazione catastale a firma di un tecnico abilitato presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi.

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



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità in esame attualmente non consiste in un garage, ma in due civili abitazioni. Le due civili abitazioni non risultano essere conformi alle norme urbanistiche in vigore, per cui deve essere ripristinata la destinazione d'uso originaria per cui è stata rilasciata la concessione edilizia. E' presente anche un volume non regolare per cui si dovrà procedere con la demolizione. (normativa di riferimento: NTA, PRG, PPTR)

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

Costi di regolarizzazione:

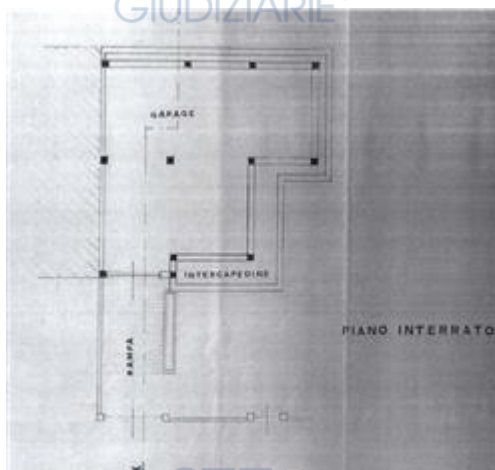
- Oneri per professionisti per redazione progetto, direzione cantiere oltre versamenti vari e sanzioni per opere di demolizione e ripristino di destinazione d'uso unità immobiliare: €9.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 24 mesi

Questa situazione è riferita solamente a BOX AUTO: Foglio 17, P.Illa 1196, Sub. 3, Cat. C/6.

La difformità urbanistica potrà essere ripristinata attraverso una pratica edilizia di "demolizione di opere abusive e ripristino della destinazione d'uso".



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

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

BENI IN OSTUNI CONTRADA LIBERTINI, FRAZIONE VILLANOVA, QUARTIERE
RESIDENCE LIBERTY

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a OSTUNI Contrada Libertini, frazione VILLANOVA, quartiere RESIDENCE LIBERTY, della superficie commerciale di **98,10** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile al piano seminterrato la cui destinazione d'uso secondo concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ostuni è "garage".

Ad esso si accede dal piano stradale del "Residence Liberty" attraverso una rampa carrabile di proprietà privata.

Di fatto l'immobile è diviso in due unità abitative con ingressi separati:

- la prima è costituita da un ingresso "VANO 1", una camera da letto "VANO 2", una zona soggiorno – pranzo "VANO 3", un servizio igienico "WC1";
- la seconda è costituita da un ingresso / disimpegno "VANO 4", due camere da letto "VANO 5" e "VANO 7", una cucina, un servizio igienico "WC2";

Sebbene le diverse stanze siano arredate come se fossero delle civili abitazioni si vuol ribadire che l'immobile di che trattasi non ha i requisiti igienico – sanitari per essere una civile abitazione.

Il vano "WC1" consiste in un volume non regolare, da demolire.

L'unità immobiliare in esame risulta in condizioni manutentive e conservative precarie dettate dall'evidente inutilizzo da diverso tempo, nonché dalla mancata esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno Sub. 3, ha un'altezza

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



interna di 2,40 ml. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1196 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 124 mq, rendita 275,37 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LIBERTINI, piano: Sotterraneo, derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.2/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Marina di Ostuni, Centro storico Ostuni, Valle d'Itria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MARINA DI OSTUNI - CITTA' DI OSTUNI - VALLE D'ITRIA .

SERVIZI

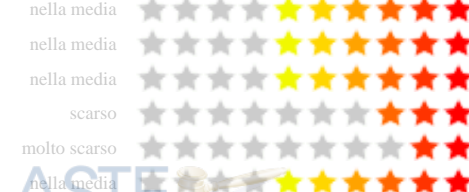
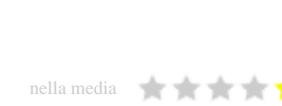
centro sportivo

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km
 porto distante 40 km
 ferrovia distante 5 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:



infissi esterni: Finestre e porte-finestre con vetro singolo realizzati in legno

infissi interni: porte interne realizzati in legno

pavimentazione interna: realizzata in ceramica

pavimentazione esterna: realizzata in mattoni per esterno in cementine. La pavimentazione della rampa è in cementine. La pavimentazione della scala è in gres / ceramica.

portone di ingresso: porte di ingresso per civili abitazioni e non per garage realizzato in anticorodal. porte di ingresso per civili abitazioni e non per garage

rivestimento interno: posto in murature interne realizzato in intonaco. Le murature interne presentano intonaco in evidente stato di degrado dovuta a fenomeni di risalita e mancata periodica manutenzione ordinaria e straordinaria



mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Garage	94,00	x	100 %	=	94,00
Rampa di ingresso	41,00	x	10 %	=	4,10
Totale:	135,00				98,10



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Garage interrato

Indirizzo: Contrada Libertini

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.700,00 pari a 650,00 Euro/mq

Valore Ctu: 73.500,00 pari a: 750,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in esame è ubicato in un prestigioso residence a due passi dal mare "Residence Liberty" in Villanova di Ostuni, una zona turistica molto ambita in estate.

Ovviamente la destinazione d'uso "garage" e le caratteristiche intrinseche dell'immobile periziando non consentono una valutazione florida come quella attribuibile ai villini circostanti.

La ricerca effettuata presso il sito internet dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, fa riferimento ai circostanti "villini" con l'attribuzione di un "valore di mercato" compreso tra 1.250,00 e 1.700,00 €/mq con stato conservativo "normale".

Da indagini effettuate sul territorio dal CTU e dalla effettiva destinazione d'uso, è scaturita una valutazione di un "valore di mercato" di 650,00 €/mq, a cui vanno aggiunte le decurtazioni indicate a causa della non conformità urbanistica, edilizie e catastale, oltre che allo stato manutentivo e conservativo non ottimale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,10 x 650,00 = **63.765,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.765,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.765,00**

BENI IN OSTUNI CONTRADA LIBERTINI, FRAZIONE VILLANOVA, QUARTIERE
RESIDENCE LIBERTY

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a OSTUNI Contrada Libertini, frazione VILLANOVA, quartiere RESIDENCE LIBERTY per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in esame è ubicato sul retro del garage interrato valutato nello stesso "Lotto 6".

Sebbene appartenga ad un altro proprietario, di fatto è utilizzato come se fosse una pertinenza del garage, ovvero l'area esterna delle due abitazioni create.

Il piano di calpestio del terreno corrisponde alla quota del piano interrato, ovvero dl garage attiguo.

Il suolo è in parte pavimentato con cementine, in parte caratterizzato da area verde.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1195 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 65, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,17 €, derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.1/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Marina di Ostuni, Centro storico Ostuni, Valle d'Itria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MARINA DI OSTUNI - CITTA' DI OSTUNI - VALLE D'ITRIA .

SERVIZI

centro sportivo

nella media



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km

porto distante 40 km

ferrovia distante 5 km

al di sopra della media



nella media



nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

al di sotto della media



al di sotto della media



nella media





panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
 pessimo ★★★★★★☆☆☆☆
 mediocre ★★★★★★☆☆☆☆
 pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:



9.100,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 9.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 9.100,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio tecnico di Ostuni, agenzie: Ostuni, osservatori del mercato immobiliare Ostuni, ed inoltre: Banca dati delle quotazioni



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	98,10	0,00	63.765,00	63.765,00
B	terreno residenziale	0,00	0,00	9.100,00	9.100,00
				72.865,00 €	72.865,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il Lotto 6, così come è costituito non si presta per alcuna divisione di quote.

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione:

€. 2.185,95

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

€. 36.900,00

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

€. 33.779,05

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 1.688,95

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 588,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 1.336,31

Riduzione per arrotondamento:

€. 15,79

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

€. 30.150,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato rurale a OSTUNI Contrada Tamburroni, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato rurale si compone di 4 volumi attigui con ingresso indipendente, non comunicanti tra loro.

Essi hanno struttura portante verticale in muratura portante con coperture a volte in pietra.

Non sono presenti impianti tecnologici di alcun tipo; in passato molto probabilmente vi era una fornitura elettrica dalla rete pubblica, ma al momento del sopralluogo non sono stati rilevati servizi di alcun tipo.

Trattasi di porzioni molto piccole dove si riconosce un volume principale (con superficie calpestabile di circa 17,5 mq) e tre piccole rimesse.

Le costruzioni sono ubicate a confine con la Contrada Tamburroni.

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

- foglio 98 particella 53 (catasto fabbricati), classe FABBR. RURALE, consistenza 33 mq, indirizzo catastale: Contrada Libertini, derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.5/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B terreno agricolo a OSTUNI Contrada Tamburroni, della superficie commerciale di **9.264,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in esame è ubicato alla Contrada Tamburroni in agro di Ostuni, area che negli ultimi anni è stata rivalutata a causa della realizzazione di diverse strutture ricettive.

Il terreno è parzialmente recintato con caratteristici muri a secco e per la maggior parte della sua estensione vi sono degli alberi di ulivo.

Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO / ULIVETO, superficie 9264, reddito agrario 28,70 €, reddito dominicale 23,95 €, piano: Terra, derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.5/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Ulivi, mandorli, agrumi
Il terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.319,00 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:	€. 21.679,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.000,00
Data della valutazione:	12/01/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Trattasi di terreno agricolo con costruzione rurale in agro di Ostuni (Brindisi), alla contrada Tamburroni.

Il fabbricato si compone di quattro antiche costruzioni in pietra attigue di piccole dimensioni con ingressi indipendenti; vi è un corpo principale con superficie calpestabile di circa 17,5 mq ed altri tre volumi di dimensione irrisoria.

I fabbricati non hanno le caratteristiche per unità abitative, sono utilizzati come rimesse.

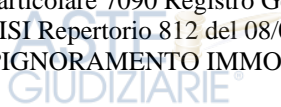
Il terreno agricolo, catastalmente censito come uliveto e seminativo, è caratterizzato principalmente dalla presenza di alberi di ulivo, mandorli ed agrumi.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pert l'immobile in esame si evidenzia:

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 7090 Registro Generale 8665
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 812 del 08/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in OSTUNI(BR)



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, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .





TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 7090 Registro Generale 8665
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 812 del 08/04/2023 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

Il "Lotto 7" in esame non ricade in contesti di tipo condominiale.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

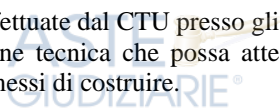
Proprietà derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 -
ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.4/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal
15/06/2020



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per i fabbricati rurali in esame, in seguito alle ricerche effettuate dal CTU presso gli Uffici Tecnici del
Comune di Ostuni, non è emersa alcuna documentazione tecnica che possa attestare la regolarità
urbanistica e/o la presenza di licenze di costruzioni - permessi di costruire.

Dalle caratteristiche e tecniche costruttive con cui sono stati edificati i fabbricati, è possibile
dichiarare che le costruzioni risalgono ad epoca antecedente il 1967.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

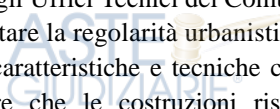
N. , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di .

Presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ostuni non sono state individuate pratiche edilizie in
riferimento al lotto di che trattasi.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona E1 agricola e di riserva.
Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA, PRG, L.R. 56/80, PPTR. Per i fabbricati rurali in
esame, in seguito alle ricerche effettuate dal CTU presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ostuni, non
è emersa alcuna documentazione tecnica che possa attestare la regolarità urbanistica e/o la presenza
di licenze di costruzioni - permessi di costruire. Dalle caratteristiche e tecniche costruttive con cui
sono stati edificati i fabbricati, è possibile dichiarare che le costruzioni risalgono ad epoca
antecedente il 1967.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un solaio in laterocemento realizzato in epoca che potrebbe non essere considerata "ante 1967". Il solaio indicato non definisce un volume ma un'area esterna aperta su tre lati (normativa di riferimento: NTA, PRG)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione del solaio citato è soggetta alla presentazione di un progetto per accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ostuni. E' possibile che la sanatoria non venga accettata per cui si dovrà procedere con la demolizione. Gli importi definiti alla sezione "Oneri e Costi di Regolarizzazione" sono all'incirca gli stessi sia per esito positivo della sanatoria, sia in caso di esito negativo con disposizione della demolizione del solaio in laterocemento.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per adeguamento dell'immobile alla normativa vigente secondo regolare progetto che sarà depositato presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ostuni: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi.

Per definire la regolarità urbanistica del solaio sopra citato occorre avviare una pratica edilizia al fine di procedere con la legittimazione dello stesso, ovvero alla demolizione



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I fabbricati rurali presenti sono stati censiti in Catasto attraverso le procedure avviate ai sensi dell'art. 1, Comma 277, della LEGGE del 24 dicembre 2007, N. 244

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre definire catastalmente i fabbricati rurali attraverso la denuncia degli stessi previa consulenza di un professionista abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Incarico a professionista abilitato e versamenti da effettuare in favore del Catasto - Agenzia delle Entrate: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

Questa situazione è riferita solamente a Censimento catastale dei fabbricati.



Occorre definire catastalmente i fabbricati rurali attraverso la denuncia degli stessi previa consulenza di un professionista abilitato.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un solaio in laterocemento realizzato in epoca che potrebbe non essere considerata "ante 1967". Il solaio indicato non definisce un volume ma un'area esterna aperta su tre lati (normativa di riferimento: NTA, PRG, PPTR)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione progetto e presentazione di pratica edilizia presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ostuni per demolizione delle opere non regolari e definizione del fabbricato rurale esistente.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per professionisti per redazione progetto, direzione cantiere oltre versamenti vari e sanzioni per opere di demolizione e ripristino di destinazione d'uso unità immobiliare: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato rurale.

La difformità urbanistica potrà essere ripristinata attraverso la redazione di un progetto e presentazione pratica edilizia di demolizione di opere abusive e definizione dell'esistente.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OSTUNI CONTRADA TAMBURRONI

FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato rurale a OSTUNI Contrada Tamburroni, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Il fabbricato rurale si compone di 4 volumi attigui con ingresso indipendente, non comunicanti tra loro.

Essi hanno struttura portante verticale in muratura portante con coperture a volte in pietra.

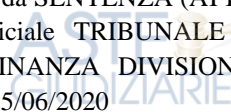
Non sono presenti impianti tecnologici di alcun tipo; in passato molto probabilmente vi era una fornitura elettrica dalla rete pubblica, ma al momento del sopralluogo non sono stati rilevati servizi di alcun tipo.

Trattasi di porzioni molto piccole dove si riconosce un volume principale (con superficie calpestabile di circa 17,5 mq) e tre piccole rimesse.

Le costruzioni sono ubicate a confine con la Contrada Tamburroni.

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

- foglio 98 particella 53 (catasto fabbricati), classe FABBR. RURALE, consistenza 33 mq, indirizzo catastale: Contrada Libertini, derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.5/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020



L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico Ostuni, Marina di Ostuni, Valle d'Itria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CITTA' DI OSTUNI - VALLE D'ITRIA - MARINA DI OSTUNI.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km
 porto distante 40 km
 ferrovia distante 8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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





servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in pietra . Il corpo principale ha una pavimentazione in pietra; i tre volumi di piccola dimensione hanno una pavimentazione grezza

infissi esterni: Porta a due ante (volume principale) realizzati in ferro. Solo il volume principale ha un portone di ingresso in ferro; i volumi minori non hanno infissi di protezione

mediocre



nella media



Delle Strutture:

copertura: volte in pietra costruita in volte in pietra. Si osserva che le coperture con volte in pietra, considerando che trattasi di fabbricato rurale, non presentano grosse criticità.

al di sopra della media



CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice	commerciale
Fabbricato rurale con quattro volumi attigui non comunicanti	55,00	x	100 %	55,00
Totale:	55,00			55,00





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/12/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Ville e Villini

Indirizzo: Contrada Tamburroni

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.250,00 pari a 350,00 Euro/mq

Valore Ctu: 16.500,00 pari a: 300,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il fabbricato rurale in esame è ubicato in agro di Ostuni alla contrada Tamburroni, una zona in cui mancano opere di urbanizzazione e servizi; il territorio è comunque circondato da strutture ricettive e turistiche molto richieste.

Il cespite periziando si compone di quattro volumi attigui ma comunque non comunicanti tra loro, privi di dotazioni tecnologiche ed impiantistiche.

La superficie totale lorda è di circa 55 mq; si evidenzia che le strutture portanti verticali sono delle





murature molto spesse, per cui la superficie calpestabile netta è di circa 30 mq.

Il CTU evidenzia che vi è un solo volume effettivamente fruibile, il quale ha superficie calpestabile di circa 17,5 mq; la copertura con volta a crociera in pietra ha una altezza massima di 3,90 ml.

La ricerca effettuata dal CTU presso il sito internet dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, fa riferimento a "ville e villini" con l'attribuzione di un "valore di mercato" compreso tra 680,00 e 830,00 €/mq con stato conservativo "normale".

Si vuol evidenziare che all'immobile oggetto di perizia per le sue caratteristiche il CTU ha assegnato un "valore di mercato" di 300 €/mq; non trattandosi di villino, bensì di rimesse agricole e prive di dotazioni tecnologiche e di servizi la valutazione non può essere quella attribuita ad immobili abitabili.

Alla valutazione attribuita verranno comunque detratte le somme per adeguamenti di tipo catastale ed edilizio necessari per procedere alla compravendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 300,00 = 16.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 16.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 16.500,00

BENI IN OSTUNI CONTRADA TAMBURRONI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a OSTUNI Contrada Tamburroni, della superficie commerciale di **9.264,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in esame è ubicato alla Contrada Tamburroni in agro di Ostuni, area che negli ultimi anni è stata rivalutata a causa della realizzazione di diverse strutture ricettive.

Il terreno è parzialmente recintato con caratteristici muri a secco e per la maggior parte della sua estensione vi sono degli alberi di ulivo.

Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO / ULIVETO, superficie 9264, reddito agrario 28,70 €, reddito dominicale 23,95 €, piano: Terra, derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/03/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Sede BRINDISI (BR) Repertorio n. 4727 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 5639.5/2020 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 15/06/2020

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Ulivi, mandorli, agrumi
 ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico Ostuni, Marina di Ostuni, Valle d'Itria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CITTA' DI OSTUNI - VALLE D'ITRIA - MARINA DI OSTUNI.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km
 porto distante 40 km
 ferrovia distante 8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Seminativo	30,00	x	100 %	=	30,00
Uliveto	9.234,00	x	100 %	=	9.234,00
Totale:	9.264,00				9.264,00



STRALCIO CATASTALE – FOGLIO 98



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/12/2023

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della provincia - Agenzia delle Entrate - Annualità 2015

Descrizione: Terreno Uliveto

Indirizzo: REGIONA AGRARIA N. 1 - Comuni di: CEGLIE MESSAPICA, CISTERNINO, FASANO, OSTUNI, VILLA CASTELLI

Superfici principali e secondarie: 9234

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.505,00 pari a 1,25 Euro/mq

Valore Ctu: 14.000,00 pari a: 1,52 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del terreno in esame è avvenuta facendo riferimento ai dati messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di BRINDISI - Valori Agricoli Medi della provincia - Annualità 2015 (ultima valutazione a disposizione).

L'area oggetto di studio ricade nella REGIONE AGRARIA N. 1 per i Comuni di CEGLIE MESSAPICA, CISTERNINO, FASANO, OSTUNI, VILLA CASTELLI.

Il terreno in esame si estende per 9.234 mq (ovvero 92 are, 34 ca) con qualità classe "uliveto"; la quotazione attribuita è quella fornita dal riferimento indicato con valore agricolo Euro/HA € 12.460,00.

Secondo l'estensione del suolo ed il valore tabellare assegnato, al terreno è stato inizialmente attribuito il valore di € 11.505 (0,9235 x 12.460).

Visto il riferimento della quotazione alla annualità 2015, il CTU ha applicato un incremento del 20%



visto che ad oggi (2023) il contesto in cui è ubicato il suolo ha avuto una rivalutazione importante con la presenza di diverse strutture ricettive, ad oggi molto richieste.

La porzione di terreno "seminativo" estesa per 30 mq, vista l'entità trascurabile, non è stata inserita nella valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.264,00 x 1,24 = **11.487,36**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rivalutazione dal 2015 (dato Agenzia delle Entrate) ad oggi	2.297,47



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.784,83**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.784,83**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio tecnico di Ostuni, agenzie: Ostuni, osservatori del mercato immobiliare Ostuni, ed inoltre: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fabbricato rurale	55,00	0,00	16.500,00	16.500,00
B	terreno agricolo	9.264,00	0,00	13.784,83	13.784,83
				30.284,83 €	30.284,83 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile in esame non si presta ad eventuale divisibilità in quote.

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione:

€. 605,70

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

€. 8.000,00

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

€. 21.679,14

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 1.083,96

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 588,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 7,18

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

€. 20.000,00

data 12/01/2024

il tecnico incaricato
Antonio Fecola

