



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**146/2016**

DEBITORE:



GIUDICE:

Galiano Gianmarco

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**FELICE IAIA**

CF:IAIFLC50M08B809K

con studio in CAROVIGNO (BR) VIA DOTT. VITO INN. CAVALLLO,5

telefono: 0831996259

fax: 0831996259

email: felice.iaia@virgilio.it

PEC: felice.iaia@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2016

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

**A** **terreno agricolo** a CISTERNINO strada rurale, frazione Caranna, della superficie commerciale di **2.479,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]  
 Tale terreno ricade in zona D3-3, ovvero in zona turistico residenziale; in detta zona è consentita la realizzazione di complessi turistico residenziali, quali ristoranti, alberghi, villaggi turistici, camping ed attrezzature per il gioco e lo sport. Gli interventi edilizi sono subordinati alla redazione di Piano Particolareggiato esecutivo o Piano di Lottizzazione convenzionata, esteso al comparto che sarà delimitato in sede di formazione del P.P.A. o di formazione di strumento urbanistico attuativo, nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,15 mc/mq;
- Superficie territoriale minima di intervento: Ha 4,00;
- Altezza massima: mt 7,00;
- Rapporto di copertura: 15%;
- Ecc, ecc....

Essendo la superficie del lotto che ci occupa pari a mq 2479, questa risulta decisamente inferiore alla superficie minima di intervento che si ricorda essere pari a 4 Ha. Pertanto, non potendoci edificare, **risulta a tutti gli effetti un terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

|                                                                                                |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>2.479,00 m²</b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m²</b>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 2.974,80</b>  |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 2.675,80</b>  |



Data della valutazione:

07/12/2016

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo il terreno risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:***4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.**4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.**4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.***4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.**4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulato il 25/05/2016 a firma di Tribunale di Brindisi a [REDACTED] di repertorio, a favore di [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto giudiziario.

Presentazione [REDACTED]

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 300,00**Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Piano Regolatore Generale Zona D3-3 Centro Urbano: 100,00 % della superficie;

PPTR - Struttura idro-geo-morfologica- Componenti Idrologiche - vincolo Idrogeologico (UCP): 5,08 % della superficie;

PPTR - Struttura Ecosistemica Ambientale - Componenti Botanico - Vegetazionale - Boschi area annessa (UCP 100-50-20): 45,84 % della superficie;

PPTR - Struttura Antropica e Storico-Culturale- Componenti culturali e insediative - Paesaggi rurali (UCP): 100,00 % della superficie;

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████  
per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 13/09/1990), con atto stipulato il 13/09/1990 a firma di Notaio Giovanna Morea, registrato il 25/09/1990 a Ostuni ai nn. ██████████

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1 ( fino al 13/09/1990)

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CISTERNINO STRADA RURALE, FRAZIONE CARANNA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CISTERNINO strada rurale, frazione Caranna, della superficie commerciale di **2.479,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ██████████

Tale terreno ricade in zona D3-3, ovvero in zona turistico residenziale; in detta zona è consentita la realizzazione di complessi turistico residenziali, quali ristoranti, alberghi, villaggi turistici, camping ed attrezzature per il gioco e lo sport. Gli interventi edilizi sono subordinati alla redazione di Piano Particolareggiato esecutivo o Piano di Lottizzazione convenzionata, esteso al comparto che sarà delimitato in sede di formazione del P.P.A. o di formazione di strumento urbanistico attuativo, nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,15 mc/mq;
- Superficie territoriale minima di intervento: Ha 4,00;
- Altezza massima: mt 7,00;



- Rapporto di copertura: 15%;

- Ecc, ecc....

Essendo la superficie del lotto che ci occupa pari a mq 2479, questa risulta decisamente inferiore alla superficie minima di intervento che si ricorda essere pari a 4 Ha. Pertanto, non potendoci edificare, risulta a tutti gli effetti un terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tale lotto presenta una forma geometrica irregolare, recintato da muratura a secco alta circa 50 cm. L'accesso è dato da un'apertura di circa 1 metro in tale muratura a secco. All'interno di tale terreno sono presenti circa 10 alberi di ulivo e altri di leccio e boschivo. Si ha accesso dalla p.lla 17 intestata ad altra ditta, con diritto di servitù (attiva) da quest'ultima, per una fascia di 1 metro, indi con accesso esclusivamente pedonale.





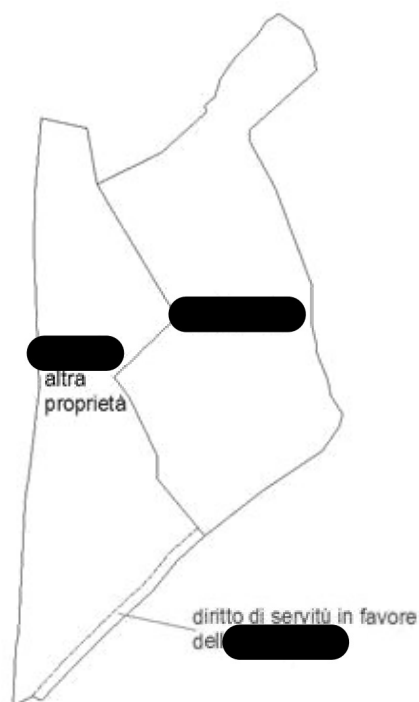
## CONSISTENZA:

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

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

| descrizione         | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|---------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Superficie nominale | 2.479,00        | x | 100 %  | = | 2.479,00        |
| <b>Totale:</b>      | <b>2.479,00</b> |   |        |   | <b>2.479,00</b> |





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 25/11/2016

Fonte di informazione: [www.immobiliare.mitula.it](http://www.immobiliare.mitula.it)

Descrizione: Vendita Terreno Agricolo in Cisternino (BR)

Indirizzo: a circa 3 km da Cisternino attiguo alla masseria Martellato

Superfici principali e secondarie: 12000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 5,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 25/11/2016

Fonte di informazione: [www.immobiliare.mitula.it](http://www.immobiliare.mitula.it)

Descrizione: Cisternino (BR) - Vendita - Terreno agricolo -9800 mq



Indirizzo: c.da Satia

Superfici principali e secondarie: 9800

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 19.000,00 pari a 1,94 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Tecnico comunale (25/11/2016)

Domanda: valore terreni agricoli nella zona

Valore minimo: 4,00

Valore massimo: 5,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno in oggetto, seppur destinato alla realizzazione di complessi turistici residenziali, non rispetta la superficie minima imposta dallo strumento urbanistico attuativo, pari a 4,00 Ha, oltre a possedere vari vincoli. Ne deriva che su tale terreno l'edificazione non è consentita, pertanto, a tutti gli effetti, trattasi di terreno agricolo. Anche nel calcolo del più probabile valore di mercato, viene fatto riferimento a terreni agricoli. Il criterio di valutazione maggiormente utilizzato, nonché il più corretto per la determinazione del valore di mercato di terreni agricoli, è il metodo di comparazione. Effettuando una ricerca di mercato, è stato possibile ricercare nella zona due terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono state inoltre richieste informazioni a tecnici comunali del comune di Cisternino, i quali asserivano che il valore di terreni agricoli nella zona si attesta tra i 4 ed i 5 €/mq. Viene dunque applicato il metodo comparativo monoparametrico. Viene effettuata una media tra il valore medio ottenuto dai comparativi presi in esame e il valore medio ottenuto mediante interviste a tecnici. Si ottiene un costo unitario di 4 €/mq.

Date le peculiari caratteristiche del terreno in esame, ovvero che: l'accesso avviene mediante un terreno di altra ditta (servitù attiva); tale accesso si conforma in una fascia di circa 1 metro indi risulta essere esclusivamente passaggio pedonale; non si può accedere con mezzi agricoli o vetture; il proprio veicolo o il proprio mezzo agricolo possono essere parcheggiati ad una distanza di circa 2 km dal terreno interessato, per mancanza di spazi adibiti a parcheggio; il percorso per arrivare al terreno è in salita, non asfaltato e disconnesso; per questa serie di motivazioni, le quali influiscono negativamente sul valore del terreno, si ritiene necessario applicare una decurtazione pari al 70% del valore finale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.479,00 x 4,00 = **9.916,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                       | importo   |
|-----------------------------------|-----------|
| Decurtazione per fattori negativi | -6.941,20 |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.974,80**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.974,80**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Cisternino, agenzie: Cisternino,



osservatori del mercato immobiliare Cisternino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione         | consistenza | cons. accessori | valore intero     | valore diritto    |
|----|---------------------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| A  | terreno<br>agricolo | 2.479,00    | 0,00            | 2.974,80          | 2.974,80          |
|    |                     |             |                 | <b>2.974,80 €</b> | <b>2.974,80 €</b> |

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.974,80**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 299,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.675,80**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2016

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a CISTERNINO Via Coccioline, frazione Caranna, della superficie commerciale di **1.116,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]. Tale terreno ricade per il 24,78% in zona C2 Caranna, per il 74,99 in zona E1 agricola; la zona C2, ovvero zona per espansioni, pur trattandosi di zona in cui è ammessa l'edificazione, questa è subordinata alla redazione ed approvazione di strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata quali piani particolareggiati, piani di zona, lottizzazioni convenzionate. La superficie minima dei lotti destinati all'edificazione comprende l'intero comparto, costituito da una o più maglie del P.R.G., così come delimitato nelle tavole di P.R.G. Il terreno che ci occupa possiede una superficie pari a mq 1116, di cui solo il 24,78% ricade nella zona C2; trattasi dunque di superficie nettamente inferiore rispetto a quella prevista per ogni comparto, indi **non edificabile**. Pertanto, non potendoci edificare, risulta a tutti gli effetti un terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- [REDACTED]

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>1.116,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 2.008,80</b>             |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 1.709,80</b>             |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>07/12/2016</b>             |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il terreno risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/05/2016 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. [REDACTED] di repertorio, a favore di [REDACTED] derivante da atto giudiziario.

Presentazione [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

Piano Regolatore Generale Zona C2 Caranna: 24,78% della superficie;

Piano Regolatore generale viabilità e parcheggio Zona centro Urbano: 0,23% della superficie;

Piano Regolatore Generale Zona E1 agricola: 74,99% della superficie;

PPTR - Struttura Antropica e Storico-Culturale-Componenti culturali e insediative-Paesaggi rurali (UCP): 100,00% della superficie;

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2006), con atto stipulato il 09/05/2006 a firma di Notaio Giovanna Morea [REDACTED] registrato il 15/05/2006 a Ostuni [REDACTED] in forza di atto di compravendita.

Acquisto effettuato in regime della comunione legale con il coniuge [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2006), con atto stipulato il 09/05/2006 a firma di Notaio Giovanna Morea ai [REDACTED] registrato il 15/05/2006 a Ostuni [REDACTED] in forza di atto di compravendita.

Proprietà derivante dalla comunione legale con il coniuge [REDACTED] in seguito a compravendita.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione ( fino al 09/05/2006), con atto stipulato il 07/08/1978 a firma di Notaio , registrato il 10/08/1978 a Brindisi ai trascritto il 05/09/1978

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CISTERNINO VIA COCCIOLINE, FRAZIONE CARANNA

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CISTERNINO Via Cocciole, frazione Caranna, della superficie commerciale di **1.116,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà . Tale terreno ricade per il 24,78% in zona C2 Caranna, per il 74,99 in zona E1 agricola; la zona C2, ovvero zona per espansioni, pur trattandosi di zona in cui è ammessa l'edificazione , questa è subordinata alla redazione ed approvazione di strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata quali piani particolareggiati, piani di zona, lottizzazioni convenzionate. La superficie minima dei lotti destinati all'edificazione comprende l'intero comparto, costituito da una o più maglie del P.R.G., così come delimitato nelle tavole di P.R.G. Il terreno che ci occupa possiede una superficie pari a mq 1116, di cui solo il 24,78% ricade nella zona C2; trattasi dunque di superficie nettamente inferiore rispetto a quella prevista per ogni comparto, indi **non edificabile**. Pertanto, non potendoci edificare, risulta a tutti gli effetti un terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- 



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tale terreno possiede una forma geometrica irregolare e si ha accesso sia dalla strada pubblica situata a nord rispetto il terreno, sia dalla p.lla situata a sud. E' delimitata in parte da muratura in blocchi di tufo, in parte da muratura a secco di altezza media pari a 40 cm. L'accesso da sud, ovvero dalla intestata alla medesima ditta, si conforma in un'apertura di circa 1 metro nella muratura di tufo, indi vi si può accedere pedonalmente; l'accesso da nord, ovvero da strada pubblica, si conforma in un'apertura di circa 5 metri nella muratura a secco, indi vi si può accedere con veicoli e/o mezzi agricoli. All'interno di tale terreno sono presenti 7 alberi di ulivo, alcuni secolari. In ultimo vi è da evidenziare la presenza, all'interno di tale terreno, di due pali di illuminazione pubblica.



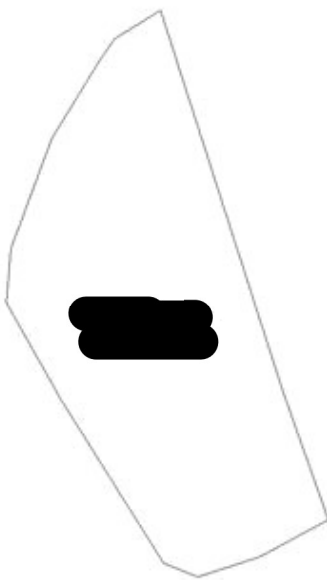
## CONSISTENZA:

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

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

| descrizione         | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|---------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Superficie nominale | 1.116,00        | x | 100 %  | = | 1.116,00        |
| <b>Totale:</b>      | <b>1.116,00</b> |   |        |   | <b>1.116,00</b> |





#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

###### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 25/11/2016

Fonte di informazione: [www.immobiliare.mitula.it](http://www.immobiliare.mitula.it)

Descrizione: Vendita Terreno Agricolo in Cisternino (BR)

Indirizzo: a circa 3 km da Cisternino attiguo alla masseria Martellato

Superfici principali e secondarie: 12000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 5,00 Euro/mq

###### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 25/11/2016

Fonte di informazione: [www.immobiliare.mitula.it](http://www.immobiliare.mitula.it)

Descrizione: Cisternino (BR) - Vendita - Terreno agricolo -9800 mq

Indirizzo: c.da Satia

Superfici principali e secondarie: 9800

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 19.000,00 pari a 1,94 Euro/mq



## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Tecnico comunale (25/11/2016)

Domanda: valore terreni agricoli nella zona

Valore minimo: 4,00

Valore massimo: 5,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno in oggetto, seppur in parte edificabile (per il 24,78% della superficie totale), non rispetta la superficie minima di comparto delle tavole di P.R.G., oltre a possedere vari vincoli. Ne deriva che su tale terreno l'edificazione non è consentita, pertanto, a tutti gli effetti, trattasi di terreno agricolo. Anche nel calcolo del più probabile valore di mercato, viene fatto riferimento a terreni agricoli. Il criterio di valutazione maggiormente utilizzato, nonché il più corretto per la determinazione del valore di mercato di terreni agricoli, è il metodo di comparazione. Effettuando una ricerca di mercato, è stato possibile ricercare nella zona due terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono state inoltre richieste informazioni a tecnici comunali del comune di Cisternino, i quali asserivano che il valore di terreni agricoli nella zona si attesta tra i 4 ed i 5 €/mq. Viene dunque applicato il metodo comparativo monoparametrico. Viene effettuata una media tra il valore medio ottenuto dai comparativi presi in esame e il valore medio ottenuto mediante interviste a tecnici. Si ottiene un costo unitario di 4 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |          |   |      |   |                 |
|-------------------------------|----------|---|------|---|-----------------|
| Valore superficie principale: | 1.116,00 | x | 4,00 | = | <b>4.464,00</b> |
|-------------------------------|----------|---|------|---|-----------------|

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 4.464,00</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------------|

|                                                                                       |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 2.232,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione         | consistenza | cons. accessori | valore intero     | valore diritto    |
|----|---------------------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| A  | terreno<br>agricolo | 1.116,00    | 0,00            | 4.464,00          | 2.232,00          |
|    |                     |             |                 | <b>4.464,00 €</b> | <b>2.232,00 €</b> |

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 223,20**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Tale terreno risulta comodamente divisibile mediante frazionamento.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.008,80**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 299,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.709,80**





#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

[REDACTED]

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

[REDACTED]

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

[REDACTED]

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



DESCRIZIONE DELLA ZONA

[REDACTED]

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

[REDACTED]

CONSISTENZA:

[REDACTED]

|            |            |            |            |
|------------|------------|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |





[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

|   |            |            |            |            |            |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| • | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| • | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
|   |            |            |            | [REDACTED] | [REDACTED] |

[REDACTED]

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2016

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **deposito artigianale** a CISTERNINO via della Libertà 30, frazione Caranna, della superficie commerciale di **96,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il lotto in oggetto è sito al piano seminterrato di via Della Libertà, n. 30; l'accesso, di tipo carrabile, avviene dalla medesima via ed è da ritenersi in comune con i restanti sub appartenenti alla medesima p.lla [REDACTED] compreso l'ampio piazzale antistante il lotto, il quale permette un ampio raggio di manovra con qualsivoglia veicolo. Fanno parte dello stesso sub anche due piccoli vani, posti esternamente rispetto il deposito/magazzino trattato; il primo vano si conforma in un vano tecnico, avente una superficie pari a 1,00 mq, mentre il secondo vano si caratterizza in un wc, avente superficie pari a 2,60 mq. E' possibile accedere a tale lotto mediante 3 porte-portoncini separati: il portoncino principale, di uso esclusivo del deposito/magazzino trattato, in legno e di colore verde, avente luce pari a metri 2,15, da cui si ha l'accesso diretto al magazzino; una porta in metallo, avente luce pari a metri 1,00 per mezzo della quale si accede dapprima in un vano scala, quest'ultimo comunicante col magazzino; una terza porta, avente luce pari a metri 1,00, in anticorodal, sita sulla rampa di accesso, per mezzo della quale si ha accesso al vano scala, posto a piano ammezzato, comunicante col magazzino. Si precisa che il vano scala conduce ai piani soprastanti, indi da ritenersi in comune con quest'ultimi. Gli ultimi due accessi descritti, presentanti una luce pari a metri 1,00, sono da ritenersi accessi in comune con i piani soprastanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- [REDACTED]

Immobile costruito nel 1985.

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

|                                                                                                |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>96,68 m²</b>     |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m²</b>      |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 42.024,00</b> |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 35.421,40</b> |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>07/12/2016</b>   |

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Il deposito/magazzino in questione, pur risultando libero, ovvero non occupato da persone, risulta riempito di materiale di vario genere.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/05/2016 a firma di Tribunale di Brindisi al [redacted] di repertorio, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da atto giudiziario.  
Presentazione [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 500,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00   |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 0,00   |

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 07/08/1978), con atto stipulato il 07/08/1978 a firma di Notaio Narciso Ernesto [redacted] a Brindisi al [redacted] in forza di atto di donazione

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1 ( fino al 07/08/1978)

#### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



I tecnici comunali di Cisternino, sono riusciti a risalire esclusivamente alla pratica di sanatoria sopra riportata; le pratiche precedenti alla presente non sono reperibili. Non risulta inoltre essere presente il certificato di agibilità.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **813/18 (845)**, intestata a [REDACTED] rilasciata il 14/10/1999 con [REDACTED] di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa rappresentazione grafica del deposito in oggetto  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripresentazione pratica edilizia (in sanatoria, legge n. 47 del 28/02/1985)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia: €1.500,00

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa rappresentazione grafica, diversa consistenza, diversa sagoma.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento dell'immobile -tipo mappale- -tipo docfa-

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

Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento dell'immobile: €1.500,00





### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

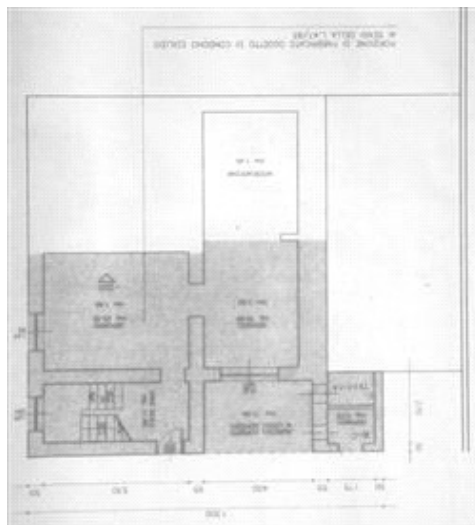
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa altezza in una porzione del deposito, in atti corrispondente a 1,45 m, allo stato di fatto pari a 1,90 m. Tale porzione, di mq 16,90, non risulta inoltre sanata. Presenza di uno stanzino, avente superficie pari a mq 6,90, con altezza pari a 1,70 m, non sanato. Lievissimo ampliamento del vano wc, di circa 0,50 mq.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Legge n. 47 del 28/02/1985

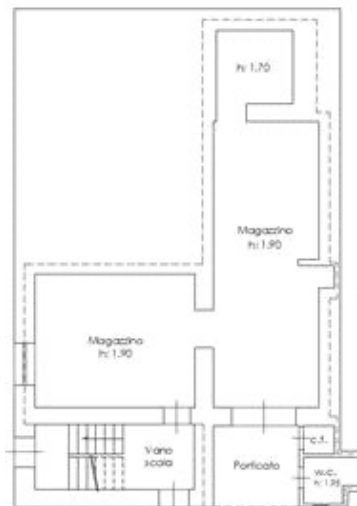
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi sanatoria: €2.800,00
- Sanzione amministrativa: €516,00



stato autorizzato



stato di fatto



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

BENI IN CISTERNINO VIA DELLA LIBERTÀ 30, FRAZIONE CARANNA

**DEPOSITO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a CISTERNINO via della Libertà 30, frazione Caranna, della superficie commerciale di **96,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il lotto in oggetto è sito al piano seminterrato di via Della Libertà, n. 30; l'accesso, di tipo carrabile, avviene dalla medesima via ed è da ritenersi in comune con i restanti sub appartenenti alla medesima p.lla [REDACTED] compreso l'ampio piazzale antistante il lotto, il quale permette un ampio raggio di manovra con qualsivoglia veicolo. Fanno parte dello stesso sub anche due piccoli vani, posti esternamente rispetto il deposito/magazzino trattato; il primo vano si conforma in un vano tecnico, avente una superficie pari a 1,00 mq, mentre il secondo vano si caratterizza in un wc, avente superficie pari a 2,60 mq. E' possibile accedere a tale lotto mediante 3 porte-portoncini separati: il portoncino principale, di uso esclusivo del deposito/magazzino trattato, in legno e di colore verde, avente luce pari a metri 2,15, da cui si ha l'accesso diretto al magazzino; una porta in metallo, avente luce pari a metri 1,00 per mezzo della quale si accede dapprima in un vano scala, quest'ultimo comunicante col magazzino; una terza porta, avente luce pari a metri 1,00, in anticorodal, sita sulla rampa di accesso, per mezzo della quale si ha accesso al vano scala, posto a piano ammezzato, comunicante col magazzino. Si precisa che il vano scala conduce ai piani soprastanti, indi da ritenersi in comune con quest'ultimi. Gli ultimi due accessi descritti, presentanti una luce pari a metri 1,00, sono da ritenersi accessi in comune con i piani soprastanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- [REDACTED]

Immobile costruito nel 1985.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |              |                     |
|---------------------------------|--------------|---------------------|
| livello di piano:               | scarso       | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | mediocre     | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | mediocre     | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici:               | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi:                        | scarso       | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tale deposito/magazzino presenta una superficie interna utile calpestabile pari a mq 65,57, oltre ai due vani accessori quali wc e vano tecnico, i quali possiedono superficie rispettivamente di 2,60 mq e 1,00 mq. L'altezza utile interna di questi ultimi due vani è pari a 1,95 m, mentre l'altezza relativa al deposito è pari a 1,90 m; all'interno di questo, vi è una piccola stanza, realizzata successivamente rispetto il restante complesso, che presenta un'altezza interna pari a 1,70 m. Vi sono tre tipologie di infissi: il portoncino di ingresso ad uso esclusivo del deposito, avente luce pari a 2,15 m, è in legno, di scarsa qualità; la porta di accesso al piano seminterrato del vano scala, che comunica con tale deposito, è in metallo, anche questa di scarsa qualità; la porta di accesso al vano scala del piano ammezzato, che comunica col deposito, nonché la finestra presente all'interno di questo, sono in anticorodal e di buona qualità, oltre a presentarsi in buono stato conservativo. Trattandosi di vecchio fabbricato, le murature interne hanno spessore pari a 50 cm, mentre quelle esterne e perimetrali hanno spessore anche superiore agli 80 cm. All'interno di tale deposito sono installate delle tubature fognarie e idriche, riferite ai sub soprastanti, le quali risultano scoperte e fissate alle pareti mediante agganci. L'illuminazione di tale ambiente avviene mediante una finestra, in anticorodal, avente luce pari a 1,40 m, nonché mediante svariate lampadine nei restanti ambienti, con installazione parziale di impianto elettrico sottotraccia. Il piano di calpestio è composto da massetto cementizio,



indi con totale assenza di pavimentazione; le pareti orizzontali, nonchè il solaio, risultano intonacate allo stato grizzo, indi non rifinite. Vi è inoltre totale assenza di impianto di riscaldamento. I sanitari presenti nel vano wc, posto esternamente rispetto il deposito, sono di sufficiente qualità, mentre nel vano tecnico è presente una caldaia che serve i sub soprastanti. Vi è infine la presenza di un porticato antistante l'accesso esclusivo a tale deposito, con superficie coperta pari a 7,80 mq.



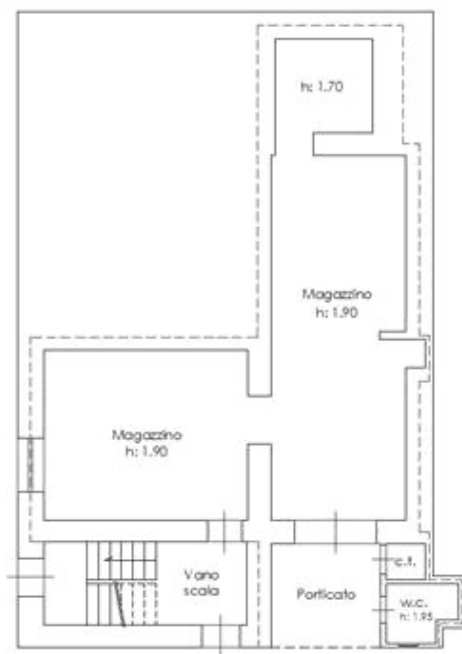
#### CONSISTENZA:

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

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

| descrizione                                                                                            | consistenza   |   | indice |   | commerciale  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max 50 cm più 50% muri in comune | 93,95         | x | 100 %  | = | 93,95        |
| Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.                                                       | 7,80          | x | 35 %   | = | 2,73         |
| <b>Totale:</b>                                                                                         | <b>101,75</b> |   |        |   | <b>96,68</b> |





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Tecnici comunali (30/11/2016)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 700,00

Vari geometri e ingegneri di Cisternino (30/11/2016)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad aver effettuato svariate indagini di mercato nella zona, è stata riscontrata l'assenza di beni immobili, destinati a deposito e/o magazzino, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello trattato, oggetto di recente compravendita. Pertanto lo scrivente effettuava delle indagini di mercato rivolgendosi sia a tecnici comunali del comune di Cisternino, sia a tecnici della zona quali geometri ed ingegneri; tramite tali indagini, si apprendeva che i valori riferiti a locali di depositi/magazzini, oscilla tra 400 e 700 €/mq, a seconda delle condizioni in cui versa l'immobile. Considerando tutte le caratteristiche dell'immobile trattato, le dotazioni, le servitù attive e passive, nonché l'ubicazione (in frazione di Cisternino), il tutto già descritto nei paragrafi precedenti, si ritiene opportuno assumere un valore unitario pari a **500,00 €/mq**. Questo è da calcolarsi sulla superficie commerciale dell'immobile, che stando alle misurazioni e calcoli effettuati, corrisponde a 96,68 mq. Viene pertanto attribuito un valore pari a **€ 48.340,00**, quale giusto valore di mercato.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **48.340,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.340,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.340,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Cisternino, agenzie: Cisternino, osservatori del mercato immobiliare Cisternino, ed inoltre: Tecnici comunali, tecnici del settore di zona

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  | deposito<br>artigianale | 96,68       | 0,00            | 48.340,00          | 48.340,00          |
|    |                         |             |                 | <b>48.340,00 €</b> | <b>48.340,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.316,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.024,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.303,60**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 299,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato **€. 35.421,40**



di fatto e di diritto in cui si trova:

data 07/12/2016

il tecnico incaricato  
FELICE IAIA

