



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 85/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Intesa Sanpaolo SpA

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Stefano Sales

CUSTODE:

Avv. Gabriella Lillo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Maria Giovanna Molfetta**

CF:MLFMGV77R65F152A

con studio in MESAGNE (BR) VIA PORDENONE N.38

telefono: 0831771394

email: giovanna.molfetta@libero.it

PEC: mariagiovanna.molfetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2021

## LOTTO 1

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

**1**

**Civile abitazione in villino** in FASANO alla Contrada Sarzano, della superficie commerciale di **130,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Si tratta di un immobile, al piano terra, al quale vi si accede, dalla Contrada Sarzano, percorrendo un piazzale, in parte pavimentato e in parte a giardino con piantumazione varia, in cui insistono altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento. La civile abitazione, dalle caratteristiche tipologiche, distributive e architettoniche di un antico fabbricato, risulta infatti realizzato in muratura portante con volte in tufo e solai gettati in opera, con un'altezza media di circa 3.45 mt, e costituito da una piccola sala da pranzo con camino e con funzioni da ingresso, dalla quale si accede agli altri vani e accessori. Esternamente al fabbricato si rileva parte di una veranda per la quale non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia autorizzativa e non risulta menzionata nei titoli di provenienza (ALLEGATO 5)) mentre, internamente, un accesso ad altra unità immobiliare oggetto della procedura (LOTTO 2); passaggio che deve essere chiuso.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 42 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 654,61 Euro, indirizzo catastale Contrada Sarzano, piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Si specifica che non risulta presentata voltura presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi per la comunicazione di consolidamento di usufrutto in seguito al decesso della Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (20.06.20216).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>130,00 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>€ 127.950,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 108.507,50</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2022</b>

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

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata il 29/11/2005 a firma di Notaio Morea Giovanna ai nn. 67064/14974 di repertorio e iscritta il 30/11/2005 presso l'Agenzia delle Entrate di BRINDISI ai nn. 27326/6059, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per i diritti pari 1/1 di usufrutto) e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per i diritti pari 1/1 di nuda proprietà):

Importo ipoteca: 97.500,00.

Importo capitale: 65.000,00.

Dalla certificazione notarile risulta che "nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicato il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Monopoli (BA) il 09 ottobre 1980".

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, notificato il 19/04/2021 dall'Unep Tribunale di Brindisi ai nn. 757 di repertorio e trascritto il 31/05/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi ai nn. 9699/7702, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per i diritti pari a 1/1 di proprietà).

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di consolidamento di usufrutto (dal 20/06/2016).

Si specifica che non risulta presentata voltura presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi per la comunicazione di consolidamento di usufrutto in seguito al decesso della Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (20.06.20216) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di usufrutto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e nuda proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di successione per testamento pubblico a morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 07/11/1976 fino al 20/06/2016), registrato il 28/05/1986 a firma del Notaio Pezzolla a Ostuni ai nn. 1922 di repertorio, presentata il 17/11/1993 presso l'Ufficio del Registro di Ostuni al numero 81 volume 406 e trascritta il 01/10/1999 presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi ai nn. 12846/9985. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta un antico fabbricato rurale e realizzato in un periodo antecedente al 1967 (Vedi Visura Ipotecaria per Testamento del 28.05.1986, Visura Ipotecaria per Successione del 17.11.1993 e Atto di Compravendita Notaio Morea Giovanna - ALLEGATO 5). Dalle ricerche infatti espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fasano non risulta alcuna pratica edilizia per l'immobile oggetto di procedura.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n. 1000 del 20/07/2001 e pubblicata sul BURP n. 138 del 10/09/2001. L'immobile ricade in zona Agricola. Norme tecniche di attuazione: Artt. 67,68,69,70,71,72,76

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dall'esame documentale non si rilevano titoli autorizzativi di cui al frazionamento solo catastale del 13.10.2005 per divisione, fusione e diversa distribuzione degli spazi. Nello specifico le difformità consistono nell'accorpamento di una porzione del garage (LOTTO 2) alla civile abitazione (LOTTO 1) per la creazione di un bagno; nell'accorpamento di alcuni vani della civile abitazione (LOTTO 1) ad altra proprietà non oggetto di procedura, nella realizzazione della veranda posta sul fronte e di un passaggio di accesso al vano garage (LOTTO 2).

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di un progetto in sanatoria per "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001 per legittimare il predetto frazionamento e per la rimozione della veranda.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese amministrative stimate per il progetto di "accertamento di conformità" (fatti salvi migliori conteggi da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fasano in sede di istruttoria alla presentazione del progetto in sanatoria): €1.500,00
- Spese stimate per la chiusura del passaggio e per la rimozione della veranda: €500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità rilevate consistono nella realizzazione di modifiche di modesta entità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di procedura Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese stimate per diritti Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Brindisi per Docfa: €

50,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN FASANO CONTRADA SARZANO

**CIVILE ABITAZIONE IN VILLINO**

DI CUI AL PUNTO 1

**Civile abitazione in villino** in FASANO alla Contrada Sarzano, della superficie commerciale di **130,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Si tratta di un immobile, al piano terra, al quale vi si accede, dalla Contrada Sarzano, percorrendo un piazzale, in parte pavimentato e in parte a giardino con piantumazione varia, in cui insistono altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento. La civile abitazione, dalle caratteristiche tipologiche, distributive e architettoniche di un antico fabbricato, risulta infatti realizzato in muratura portante con volte in tufo e solai gettati in opera, con un'altezza media di circa 3.45 mt, e costituito da una piccola sala da pranzo con camino e con funzioni da ingresso, dalla quale si accede agli altri vani e accessori. Esternamente al fabbricato si rileva parte di una veranda per la quale non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia autorizzativa e non risulta menzionata nei titoli di provenienza (ALLEGATO 5)) mentre, internamente, un accesso ad altra unità immobiliare oggetto della procedura (LOTTO 2); passaggio che deve essere chiuso.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 42 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 654,61 Euro, indirizzo catastale Contrada Sarzano, piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Si specifica che non risulta presentata voltura presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi per la comunicazione di consolidamento di usufrutto in seguito al decesso della Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (20.06.20216).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in una zona fuori dal centro abitato e nello specifico in un'area agricola come le zone limitrofi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile realizzato in muratura portante con volte in tufo e solai gettati in opera risulta destinato a civile abitazione. Gli ambienti presentano pavimentazioni in cemento di graniglia di marmo e ceramica; rivestimenti in ceramica per i due bagni e l'angolo cottura; infissi interni in legno ed infissi esterni principalmente in pvc, con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati. Gli impianti esistenti si rilevano datati.

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
civile abitazione	130,00	x	100 %	=	130,00
<b>Totale:</b>	<b>130,00</b>				<b>130,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sebbene il bene sia collocato in prossimità della stazione ferroviaria e vi si acceda da un spazio in comune in cui insistono altre unità immobiliare non oggetto della presente procedura (ALLEGATO 3), si possono formulare degli apprezzamenti tali da poter determinare un valore di stima appropriato quali il contesto ambientale (è una zona caratterizzata da ville residenziali di campagna), la posizione geografica (il bene è posizionato in prossimità del tratto della SP4 direzione Savalietri), la storicità costruttiva e le caratteristiche architettoniche (il bene è caratterizzato da volte in muratura). Il bene, pertanto, viene stimato con criterio sintetico attribuendogli il più probabile valore di mercato ed il valore di riferimento tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 130.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 130.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene viene stimato con criterio sintetico attribuendogli il più probabile valore di mercato. Il valore di riferimento viene determinato pertanto attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti e tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio tecnico di Fasano, osservatori del mercato immobiliare Brindisi

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	civile abitazione in villino	130,00	0,00	130.000,00	130.000,00
				<b>130.000,00 €</b>	<b>130.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.050,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 127.950,00**

**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: **€ 19.192,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 250,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 108.507,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2021

## LOTTO 2

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

**2**

**Garage** in FASANO alla Contrada Sarzano, della superficie commerciale di **27,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Si tratta di un immobile, al piano terra, al quale vi si accede, dalla Contrada Sarzano, percorrendo un piazzale, in parte pavimentato e in parte a giardino con piantumazione varia, in cui insistono altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento. Il fabbricato con destinazione d'uso di garage ma adibito a deposito, è composto da un unico vano in muratura portante con solaio gettato in opera ed un'altezza di 2.00 mt ricoperto esternamente da pannelli in coibentato. Internamente all'immobile si rileva un accesso ad altra unità immobiliare oggetto della procedura (LOTTO 1); passaggio che deve essere chiuso.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 42 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 25 mq, rendita 58,10 Euro, indirizzo catastale Contrada Sarzano, piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Si specifica che non risulta presentata voltura presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi per la comunicazione di consolidamento di usufrutto in seguito al decesso della Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (20.06.20216).

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>27,00 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>€ 12.750,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.837,50</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2022</b>

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

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata il 29/11/2005 a firma di Notaio Morea Giovanna ai nn. 67064/14974 di repertorio e iscritta il 30/11/2005 presso l'Agenzia delle Entrate di BRINDISI ai nn. 27326/6059, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per i diritti pari 1/1 di usufrutto) e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per i diritti pari 1/1 di nuda proprietà):

Importo ipoteca: 97.500,00.

Importo capitale: 65.000,00.

Dalla certificazione notarile risulta che "nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicato il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Monopoli (BA) il 09 ottobre 1980".

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, notificato il 19/04/2021 dall'Unep Tribunale di Brindisi ai nn. 757 di repertorio e trascritto il 31/05/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi ai nn. 9699/7702, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per i diritti pari a 1/1 di proprietà). \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

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

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1, in forza di consolidamento di usufrutto (dal 20/06/2016).

Si specifica che non risulta presentata voltura presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi per la comunicazione di consolidamento di usufrutto in seguito al decesso della Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (20.06.20216)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), in forza di successione per testamento pubblico a morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 07/11/1976 fino al 20/06/2016), registrato il 28/05/1986 a firma del Notaio Pezzolla a Ostuni ai nn. 1922 di repertorio, presentata il 17/11/1993 presso l'Ufficio del Registro di Ostuni al numero 81 volume 406 e trascritta il 01/10/1999 presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi ai nn. 12846/9985.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta un antico fabbricato rurale e realizzato in un periodo antecedente al 1967 (Vedi Visura Ipotecaria per Testamento del 28.05.1986, Visura Ipotecaria per Successione del 17.11.1993 e Atto di Compravendita Notaio Morea Giovanna - ALLEGATO 5). Dalle ricerche infatti espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fasano non risulta alcuna pratica edilizia per l'immobile oggetto di procedura.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n. 1000 del 20/07/2001 e pubblicata sul BURP n. 138 del 10/09/2001. L'immobile ricade in zona Agricola. Norme tecniche di attuazione: Artt. 67,68,69,70,71,72,76

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dall'esame documentale non si rilevano titoli autorizzativi di cui al frazionamento solo catastale del 13.10.2005 per divisione, fusione e diversa distribuzione degli spazi. Nello specifico le difformità consistono nell'accorpamento di una porzione del garage (LOTTO 2) alla civile abitazione (LOTTO 1) e di un passaggio di accesso alla civile abitazione (LOTTO 1).

Le difformità sono regolarizzabili la presentazione di un progetto in sanatoria per "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001 per legittimare il predetto frazionamento.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese amministrative stimate per il progetto di "accertamento di conformità" (fatti salvi migliori conteggi da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fasano in sede di istruttoria alla presentazione del progetto in sanatoria): €1.000,00
- Spese stimate per la chiusura del passaggio : €250,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FASANO CONTRADA SARZANO

## GARAGE

### DI CUI AL PUNTO 2

**Garage** in FASANO alla Contrada Sarzano, della superficie commerciale di **27,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Si tratta di un immobile, al piano terra, al quale vi si accede, dalla Contrada Sarzano, percorrendo un piazzale, in parte pavimentato e in parte a giardino con piantumazione varia, in cui insistono altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento. Il fabbricato con destinazione d'uso di garage ma adibito a deposito, è composto da un unico vano in muratura portante con solaio gettato in opera ed un'altezza di 2.00 mt ricoperto esternamente da pannelli in coibentato. Internamente all'immobile si rileva un accesso ad altra unità immobiliare oggetto della procedura (LOTTO 1); passaggio che deve essere chiuso.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 42 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 25 mq, rendita 58,10 Euro, indirizzo catastale Contrada Sarzano, piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Si specifica che non risulta presentata voltura presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi per la comunicazione di consolidamento di usufrutto in seguito al decesso della Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (20.06.20216).

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in una zona fuori dal centro abitato e nello specifico in un'area agricola come le zone limitrofe.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, censito catastalmente come garage ma di fatto adibito a deposito, risulta costituito da unico vano in muratura portante e solaio gettato in opera. Lo stesso presenta un portone di ingresso in pvc ed una pavimentazione in ceramica. Le pareti risultano intonacate e gli impianti esistenti datati.

#### 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
rimessa	27,00	x	100 %	=	27,00
<b>Totale:</b>	<b>27,00</b>				<b>27,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sebbene il bene sia collocato in prossimità della stazione ferroviaria e vi si acceda da uno spazio

comune in cui insistono altre unità immobiliare non oggetto della presente procedura (ALLEGATO 3), si possono formulare degli apprezzamenti tali da poter determinare un valore di stima appropriato quali il contesto ambientale (è una zona caratterizzata da ville residenziali di campagna) e la posizione geografica (il bene è posizionato in prossimità del tratto della SP4 direzione Savalletri). Il bene, pertanto, viene stimato con criterio sintetico attribuendogli il più probabile valore di mercato ed il valore di riferimento tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Il bene viene stimato con criterio sintetico attribuendogli il più probabile valore di mercato. Il valore di riferimento pertanto viene determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti e tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio tecnico di Fasano, osservatori del mercato immobiliare Brindisi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
2	garage	27,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				<b>14.000,00 €</b>	<b>14.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.250,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 12.750,00**

**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: **€ 1.912,50**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.837,50**

data 08/03/2022

il tecnico incaricato  
Arch. Maria Giovanna Molfetta