



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

64/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO***

GIUDICE:

NATALI Antonio Ivan

CUSTODE:

Avv. Dott. Fabrizio Volpe

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Carlo Deleo

CF:DLECL69M14G811W

con studio in OSTUNI (BR) Corso V. Emanuele II , 15

telefono: 03407055184

email: deleocarlo@hotmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2023

Bene comune non censibile ai Sub 31 e 33

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Bene Comune non censibile Area scoperta a BRINDISI, Via Provinciale per San Vito 223, quartiere Paradiso-Montenegro, della superficie di **157,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**).

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terra a servizio comune per le unità immobiliari identificate con subalterni 31 e 33. Essa si compone di un'area scoperta a cielo aperto ed un locale di pochi metri quadrati adibito a vano tecnico, l'area è delimitata da muri di recinzione condivisi con le unità immobiliari dominanti. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada traversa Via Provinciale per San Vito.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 85 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, b.c.n.c., no rendita, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE PER SAN VITO n. 223, piano: Piano T, intestato a (**DATO OSCURATO**), derivante da Foglio 49 Particella 85 Subalterno 29

Coerenze:

Confina a Nord con Sub 31 , ad Est con Sub 33, unità immobiliari dominanti della stessa ditta proprietaria; a Sud con strada secondaria di servizio ai fondi urbani limitrofi, ad Est con Traversa Via Provinciale per San Vito.

Schema sintetico descrittivo:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare non censibile in dominio ai Sub 31 e 33, ubicata in Brindisi alla via Provinciale per San Vito, 223 al piano terra. Dalla superficie 157mq (SEL), di cui circa 8mq utilizzati da un vano tecnico in disuso. Confina a Nord con Sub 31 , ad Est con Sub 33, unità immobiliari dominanti della stessa ditta proprietaria; a Sud con strada secondaria di servizio ai fondi urbani limitrofi, ad Est con Traversa Via Provinciale per San Vito. E' riportato nel C.F. del Comune di Brindisi al foglio49, p.lla 85, sub 32. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è permesso di costruire in sanatoria n.153/2016 cui è conforme lo stato dei luoghi; ricade in zona B4 di Completamento del PRG Ir 56 80 delib adoz CC 94 2001.

PREZZO BASE euro € 8.200,00



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,42 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:	€. 9.720,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.200,00
Data della valutazione:	17/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla (**DATO OSCURATO** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 17/03/2022, con scadenza il 04/10/2028, registrato il 04/04/2022 a Lecce ai nn. (**DATO OSCURATO** (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di (**DATO OSCURATO**

Contratto sottoscritto in data 17/03/2022 che include cinque unità immobiliari identificate da Fg 49 P.la 85 Subalterni 26, 28, 31, 32, 33 con facoltà per il conduttore a recedere con preavviso di almeno sei mesi.Registrato il 04/04/2022 con Cod Identificativo (**DATO OSCURATO**, ha subito una prima variazione negli articoli 3 (durata) e 7 (Canone di Locazione) il 18/10/2022 registrata presso l'AdE di Lecce il 14/12/2022 con Cod Identificativo (**DATO OSCURATO**, la decorrenza del contratto è stata portata al 05/10/2022 e la pigione, per i primi 12mesi, portata ad (**DATO OSCURATO**. Una seconda rinegoziazione dell'articolo 7 (Canone), che ha stabilito un canone annuale contrattuale definitivo per euro (**DATO OSCURATO**, a partire dal 01/04/2023, è avvenuta il 24/03/2023 e registrata presso l'AdE di Lecce il 05/04/2023 - protocollo (**DATO OSCURATO. La condizione di locazione pluriennale dell'intero complesso commerciale se da un lato potrebbe penalizzare la vendita dei cespiti staggiati, dall'altro può essere considerata come base di un investimento economico verso un immobile in rendita per l'uso attuale da parte di concessionario plurimarca (**DATO OSCURATO** i cui prodotti appartengono allo stesso gruppo industriale (**DATO OSCURATO. Per tale motivo si è valutato di considerare un coefficiente di demerito per conduzione in essere pari a 10%; non si è tenuto conto del fattore avviamento essendo l'attività in esercizio di recentissima costituzione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Costituendo l'unità immobiliare bene comune non censibile associato esclusivamente ai beni pignorati Sub 31 e Sub 33 segue la loro condizione di vincolo ed oneri

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

4.1.5. Iscrizioni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 18/12/2020 a Conservatoria Registri ai nn. R.P.n.1975/R.G.n.20145, a favore di (**DATO OSCURATO**, contro (**DATO OSCURATO**, derivante da Decreto ingiuntivo del 23/11/2020 N. Rep 2310 da Tribunale Lecce.

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 116.309,12 .

Durata ipoteca: fino al 17/12/2040

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 28/06/2021 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.P.n.1148/R.G.n.11452, a favore di (**DATO OSCURATO**, contro (**DATO OSCURATO**, derivante da Decreto ingiuntivo del 04/03/2020 N. Rep 5376 da Tribunale Milano.

Importo ipoteca: 246.635,19.

Importo capitale: 246.635,19.

Durata ipoteca: fino al 27/06/2041

ipoteca **legale**, iscritta il 26/01/2022 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.G.n.1311/R.P.n.115, a favore di (**DATO OSCURATO**, contro (**DATO OSCURATO**, derivante da Ruolo avviso accertamento del 26/01/2022 Rep n. 3218/5922 (**DATO OSCURATO**.

Importo ipoteca: 861.668,14.

Importo capitale: 430.834,07 .

Durata ipoteca: fino al 25/01/2042

ipoteca **legale**, iscritta il 02/05/2022 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.P.n.1030/R.G.n.8325, a favore di (**DATO OSCURATO**, contro (**DATO OSCURATO**, derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 29/04/2022 Rep n. 3596/5922 (**DATO OSCURATO**.

Importo ipoteca: 676.436,60.

Importo capitale: 338.218,30 .

Durata ipoteca: fino al 01/5/2042

4.1.6. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/06/2023 a Conservatoria Registri di Brindisi ai nn. R.P.N.9181/R.Gn.11231, a favore di (**DATO OSCURATO**, contro (**DATO OSCURATO**, derivante da Verbale di pignoramento del 15/05/2023 N. Rep 2168 da Uff Giud Corte D'appello Lecce 80015340757.

TITOLO ESECUTIVO: SENTENZA N.7074/2022 RGn. 25947/2020 Repert.. n. 9525/2022 del 12/09/2022 Tribunale Civile di Milano pubblicata IL 12/09/2022 a definizione del giudizio di opposizione a d.i. rubricato al n.25947/2020 in cui vengono condannati (**DATO OSCURATO** per il pagamento in solido tra loro della somma complessiva di (**DATO OSCURATO**oltre interessi dal 14/03/2018 e spese legali liquidate in (**DATO OSCURATO**oltre oneri e accessori.

4.1.7. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.1.8. 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:

L'unità immobiliare in oggetto, identificata con il subalterno 33, nasce dal frazionamento (registrato catastalmente il 03/11/2009) della originaria unità immobiliare acquistata dall'esecutato e riportata nell'atto di compravendita con l'identificativo sub.14. La divisione ha determinato la soppressione del sub 14 e la costituzione di tre nuove unità immobiliari identificate con i subalterni 26, 27 e 28; oggi 26, 28,31,32,33.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/2003), con atto stipulato il 14/04/2003 a firma di Notaio Avv. Roberto Braccio ai nn. Rep.n.8396/Racc.n.2623 di repertorio, registrato il 30/04/2023 a Brindisi ai nn. 247-Mod.I, trascritto il 19/04/2003 a Brindisi ai nn. 6648-49/5277-78.

Atto di rettifica per correzione identificativo foglio catastale errato

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO - per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/1990 fino al 14/04/2023), con atto stipulato il 03/04/1990 a firma di Tribunale di Brinsì, registrato il 08/10/1990 a Ufficio del Registro di Brindisi ai nn. 1348, trascritto il 08/10/1990 a Conservatoria Registri d ai nn. 2822.

Decreto di trasferimento di immobile pronunciato dal Tribunale di Brindisi

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2003 fino al 14/04/2003), con atto stipulato il 03/04/2003 a firma di Notaio Avv. Roberto Braccio ai nn. Rep.n.8299/Racc.n.2602 di repertorio, registrato il 08/04/2003 a Brindisi ai nn. 1326, trascritto il 07/04/2003 a Brindisi ai nn. 5803-04/4723.

Decreto di trasferimento di immobile pronunciato dal Tribunale di Brindisi

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 33 ha la sua origine dal frazionamento di un complesso edilizio (identificato al NCEU al Fg 49 P.IIa 85 Subalterno 5 dichiarato costruito nel 1958 per il quale nel 2003 è maturata una concessione edilizia in sanatoria n.5845A/186 a seguito di pratica di condono edilizio 5845/1 del 1986) che ha dato origine ai subalterni 13 e 14, avvenuto a seguito di permesso di costruire in sanatoria n.1963 del 2003. L'esecutato, dopo l'acquisto della proprietà del subalterno 14, come si evince dall'elenco descrittivo delle pratiche edilizie riportate, esegue nel tempo una serie di modifiche/frazionamenti urbanistico/edili all'unità immobiliare che la tramutano negli attuali subalterni 26,28,31,32 e 33. Le variazioni per il subalterno 32 si portano sino alla pratica di sanatoria 45501 del 2016 di cui P.diC. 153/2016 a nome di ***DATO OSCURATO***.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 5845/1, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di Costruzione di fabbricati vari destinati ad attività industriale, al piano terra (Officina della superficie di mq 1660.10; lavaggio della superficie di mq 199.50), presentata il 29/09/1986 con il n. 75.498 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Originario fabbricato identificato al NCEU al Fg 49 P.IIa 85 Subalterno 5 dichiarato costruito nel 1958.

Nel fascicolo della pratica di condono l'Ufficio Ripartizione Urbanistica annota: " Costruzione di alcuni fabbricati destinati ad attività industriale. Nel 1958 è stato realizzato il fabbricato principale officina, al solo piano terra. Il fabbricato è stato considerato conforme alle norme del tempo in quanto non era previsto il rilascio di concessione edilizia (l'immobile distava più di ml 1500 dalla cinta daziaria.) Nel 1976 è stato costruito il locale lavaggio di auto al piano terra. [...] La strada su cui si affaccia l'immobile al tempo del rilascio della concessione edilizia in sanatoria è stata considerata di tipo E in quanto essa ricadeva nel centro abitato ed era priva di spartitraffico; per questo tipo di strada il Codice della Strada non stabiliva distanza minima ai fini della sicurezza del traffico."

Permesso di costruire in sanatoria N. 19163, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di Divisione, con soppressione, del subalterno 5 e nuova costituzione dei subalterni 13 e 14, presentata il 21/02/2003 con il n. 19163 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a subalterno 5 per nuova costituzione dei subalterni 13 e 14 .

Frazionamento unità immobiliare in due nuove costituite per futura vendita in lotti separati

Domanda Inizio Attività in sanatoria N. 57209, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di Ristrutturazione capannone con parziale modifica destinazione d'uso e divisione di due unità immobiliari in sanatoria, presentata il 14/08/2003 con il n. 57209 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo

Il titolo è riferito solamente a subalterno 5 per nuova costituzione dei subalterno 14 .

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 5845A/186, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di Costruzione di fabbricati vari destinati ad attività industriale, al piano terra (Officina della superficie di mq 1660.10; lavaggio della superficie di mq 199.50), rilasciata il 20/11/2003 con il n. 5845A/186 di protocollo.

La concessione in sanatoria fa riferimento al fabbricato origine, identificato al NCEU al Fg49, p.IIa 85 Sub 5 da cui è stata ottenuta per divisione successiva l'unità immobiliare oggetto di valutazione Sub 26

Permesso di costruire in sanatoria N. 38564, intestata a ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, per lavori di Riesame pratica n. 57209 di ***DATO OSCURATO*** e n. 57210 di ***DATO OSCURATO*** entrambe del 14/08/2003 di cui già espresso parere favorevole con Dirigenziale n. 3 e 4 del 25/05/2004, presentata il 09/06/2005 con il n. 38564 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Subalterno 14 di proprietà ***DATO OSCURATO*** e Subalterno 13 di Proprietà ***DATO OSCURATO*** Fusione delle due unità immobiliari Sub 13 e Sub 14 mediante modifiche interne, lievi modifiche dei prospetti e la costruzione di alcuni servizi igienici senza modifica della destinazione d'uso complessiva.*



Pratica N. 62586, intestata a ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, per lavori di Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico/sanitario del capannone esistente con parziale modifica destinazione d'uso e fusione delle due unità immobiliari. Senza modificare la destinazione d'uso ad attività commerciale (concessionaria auto), presentata il 19/09/2006 con il n. 62586 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Trattasi di Istanza di sanatoria per opere realizzate consistenti in modifiche di distribuzione interna, dei prospetti e di destinazione di alcuni locali-Progetti già presentati separatamente dalle due ditte ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO****

Permesso di costruire in sanatoria N. 176/08, intestata a ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, per lavori di Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico/sanitario del capannone esistente con parziale modifica destinazione d'uso e fusione delle due unità immobiliari. Senza modificare la destinazione d'uso, rilasciata il 26/05/2008 con il n. 176/08 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Per sanatoria manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico/sanitario del capannone esistente con parziale modifica destinazione d'uso, fusione delle due unità immobiliari e di un volume tecnico adibito a centrale termica-Riesame progetto appr. con parere dirigenziale del 14-10-205 N.10 e 25-05-2004 N.4; progetti presentati separatamente dalle due ditte ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** rispettivamente n.57210 e n.57209*

Certificato di Agibilità N. 7284, intestata a ***DATO OSCURATO***, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

PIANO TERRA (Sub.13 e 14) : locale esposizione, locale auto nuove, magazzino ricambi, archivio, ripostiglio n.2 wc, officina ricambi con Wc e anti wc, officina consegna con servizi, vano deposito, vano wc, vano spogliatoio, vano deposito, vano tecnico e ampio locale deposito. n.2 cortili scoperti.

Richiesta di Permesso di costruire N. 58312, intestata a ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, per lavori di Ristrutturazione del capannone con parziale modifica destinazione d'uso e frazionamento in due unità immobiliari, presentata il 15/09/2009 con il n. 58312 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Soppressione del Subalterno 14 e costituzione dei Sub 26, 27, 28.*In merito alla regolarità dell'esistente si è fatto riferimento al permesso di costruzione n.176/8 del 28/5/08 e certificato agibilità n.7284 del 8/7/08.

Divisione in due distinte unità immobiliari del complesso edilizio adibito a concessionaria di auto con annessi servizi con lievi modifiche nella distribuzione delle tramezzature interne senza modificare la destinazione d'uso complessiva dell'intero complesso. Modificata la destinazione d'uso: *B.c.n.c. Area Esterna (27->32); officina consegna da adibire a nuovo magazzino ricambi (27->31); deposito a nuova esposizione (27->33)*.

Permesso di costruire N. 360/09, intestata a ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, per lavori di Ristrutturazione del capannone con parziale modifica destinazione d'uso e frazionamento in due unità immobiliari, rilasciato il **05/11/2009** con il n. 360 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284 di protocollo.

*Il titolo è riferito solamente a Soppressione del Subalterno 14 e costituzione dei Sub 26, 27, 28.*In merito alla regolarità dell'esistente si è fatto riferimento al permesso di costruzione n.176/8 del 28/5/08 e certificato agibilità n.7284 del 8/7/08.

In riferimento alla pratica edilizia N.58312 del 15/09/2009 di *divisione in due distinte unità immobiliari* del complesso edilizio adibito a concessionaria di auto con annessi servizi. Modificata la destinazione d'uso: *B.c.n.c. Area Esterna (27->32); officina consegna da adibire a nuovo magazzino ricambi (27->31); deposito a nuova esposizione (27->33)*.



Accertamento di conformità ai sensi art.36 del DPR 380/01 N. **45501**, intestata a ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, per **opere effettuate in difformità al PdiC n.360/09 del 05/11/09 e Pdi C n.85/10** del 15/3/2010 con *esecuzione di nuove opere di manutenzione straordinaria e modifica della destinazione d'uso di alcuni locali del complesso edilizio commerciale esistente, presentata il 30/05/2016 con il n. 45501 di protocollo, rilasciata il 30/06/2016 con il n. 24 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a FG49 PLLA 85 SUB 13/26/28/ <- (D/8) ed ex 29 (D/6).*

Passaggio di superficie di una parte della ex palestra 2° (210mq [sub 31]) da anettere al locale commerciale adibito ad autosalone. Modifica della destinazione del vecchio locale deposito ricambi, pt del fabbricato a tre livelli, anch'esso a locale autosalone. (Frazionamento sub 29 in 31,32,33 con cambio dest. uso sub 32 e sub 33 e costituzione area scoperta b.c.n.c.)

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 153/2016, intestata a ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, rilasciata il 06/07/2016 con il n. 153 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pratica 45501/2016 per accertamento di conformità ai sensi art.36 del DPR 380/01 per opere effettuate in difformità al PdiC n.360/09 del 05/11/09 e Pdi C n.85/10 del 15/3/2010 – Prescrizione di richiesta nuovo Certificato di Agibilità

Fine lavori N. 1301, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di P. di C. in sanatoria n.153/2016 e della successiva cila n.1754 prt.n.0012128/13-7/2018 , presentata il 13/07/2018 con il n. 1301 di protocollo, agibilità del 08/07/2008 con il n. 7284/5365 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG-piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG lr_56_80_delib_adoz_CC_94_2001, l'immobile ricade in zona B4 di Completamento-Subcomparto: B4/Pd; Zona Territoriale Montenegro. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PRG: Studio Particolareggiato Servizi Cittadini Variante PRG del GR Puglia 175_2003. Per l'art.45 NTA - Norme particolari relative alle zone B. (pag.41): Nelle zone classificate B4, l'attività edilizia è subordinata a pianificazione particolareggiata e lottizzazione e dovranno essere osservate le seguenti norme: superficie minima dei lotti all'interno della maglia urbanistica: mq 2.000; percentuale di copertura 15%; numero massimo dei piani: 2; altezza massima degli edifici: m 7,50; distanza minima dal filo stradale: m 6; distanza minima dal confine di proprietà: m 5; distanza minima fra edifici diversi nel lotto o isolato m 10; indice di fabbricabilità fondiaria 1,0 mc/mq; indice di fabbricabilità territoriale 0,5 mc/mq; Dovranno inoltre essere destinate a servizi aree pari a 20 mq per abitante (D.M. 2.4.1968, n.1444). In tutte le zone omogenee B, oltre le altezze massime previste, è consentita la costruzione di un piano attico destinato a volumi tecnici ed eventuali abitazioni. La superficie coperta del predetto piano sarà di 2/3 dell'area del sottostante piano tipo nelle zone B1 e B2 e 1/3 nelle zone B3 e B4. Per l'art.51 delle NTA - Disposizioni transitorie: le licenze e le concessioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di approvazione del P.R.G. anche se in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità.. Il titolo è riferito solamente al Area esterna alla fascia di rispetto stradale della Provinciale per San Vito. Sono ammesse tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibili quali negozi, pubblici esercizi, uffici, alberghi, luoghi di spettacolo e ritrovo; attività artigianali e di servizio. Le attività produttive esistenti in zona residenziale possono essere mantenute, ristrutturate, ampliate nel rispetto delle speciali norme di zona, purché non nocive e non moleste e comunque non incompatibili col carattere residenziale delle zone stesse. Le aree e gli edifici destinati ad attività produttiva nelle zone residenziali escluse quelle a carattere artigianale, possono mutare destinazione solo a seguito dell'adozione di strumenti urbanistici preventivi.

PPTR vigente, in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Montenegro. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riquilificare e valorizzare i paesaggi rurali storici



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare, ottenuta dal frazionamento del gruppo originario accorpato sub 13-sub 14 a seguito di permesso di costruire N. 360/09 rilasciato il 05/11/2009, in prima istanza veniva costituita come parte del gruppo autonomo Sub 27; a seguito di cambio di destinazione d'uso autorizzata con permesso di costruire N.85/2010 si variava la numerazione catastale in Sub.29. Con ulteriore permesso di costruire in sanatoria N. 153/2016 il gruppo Sub.29 viene diviso in tre unità immobiliari distinte: Subb. 31, 32 e 33. Il Sub 32, area scoperta, viene destinato aa area comune ai sub 31 e 33.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

La dotazione dei certificati di agibilità rilasciati dall'UTC e le attestazioni presenti dei fascicoli edili permettono di considerare conformi gli impianti legati all'unità immobiliare oggetto della presente.



BENI IN BRINDISI VIA PROVINCIALE PER SAN VITO 209-211,
QUARTIERE PARADISO-MONTENEGRO

FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE COMMERCIALI

DI CUI AL PUNTO A

Bene Comune non censibile Area scoperta a BRINDISI, Via Provinciale per San Vito 223, quartiere Paradiso-Montenegro, della superficie commerciale di **1576,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**).

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terra a servizio comune per le unità immobiliari identificate con subalterni 31 e 33. Essa si compone di un'area scoperta a cielo aperto ed un locale di pochi metri quadrati adibito a vano tecnico, l'area è delimitata da muri di recinzione condivisi con le unità immobiliari dominanti.. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada traversa Via Provinciale per San Vito.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 85 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, b.c.n.c., no rendita, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE PER SAN VITO n. 223, piano: Piano T, intestato a **DATO OSCURATO**, derivante da Foglio 49 Particella 85 Subalterno 29

Coerenze:

Confina a Nord con Sub 31 , ad Est con Sub 33, unità immobiliari dominanti della stessa ditta proprietaria; a Sud con strada secondaria di servizio ai fondi urbani limitrofi, ad Est con Traversa Via Provinciale per San Vito.

Schema sintetico descrittivo:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare non censibile in dominio ai Sub 31 e 33, ubicata in Brindisi alla via Provinciale per San Vito, 223 al piano terra. Dalla superficie 157mq (SEL), di cui circa 8mq utilizzati da un vano tecnico in disuso. Confina a Nord con Sub 31 , ad Est con Sub 33, unità immobiliari dominanti della stessa ditta proprietaria; a Sud con strada secondaria di servizio ai fondi urbani limitrofi, ad Est con Traversa Via Provinciale per San Vito. E' riportato nel C.F. del Comune di Brindisi al foglio49, p.lla 85, sub 32. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è permesso di costruire in sanatoria n.153/2016 cui è conforme lo stato dei luoghi; ricade in zona B4 di Completamento del PRG Ir 56 80 delib adoz CC 94 2001.

PREZZO BASE euro € . 8.200,00



Foto d'insieme scorcio isolato fabbricato ed individuazione unità immobiliare. Ripresa da Via Provinciale San Vito



Ripresa fronte prospetto principale





Area vista da Sud verso Sub 31



Scorcio area su Sub 33



Vista su muro recinzione Sud



Locale tecnico- Ingresso



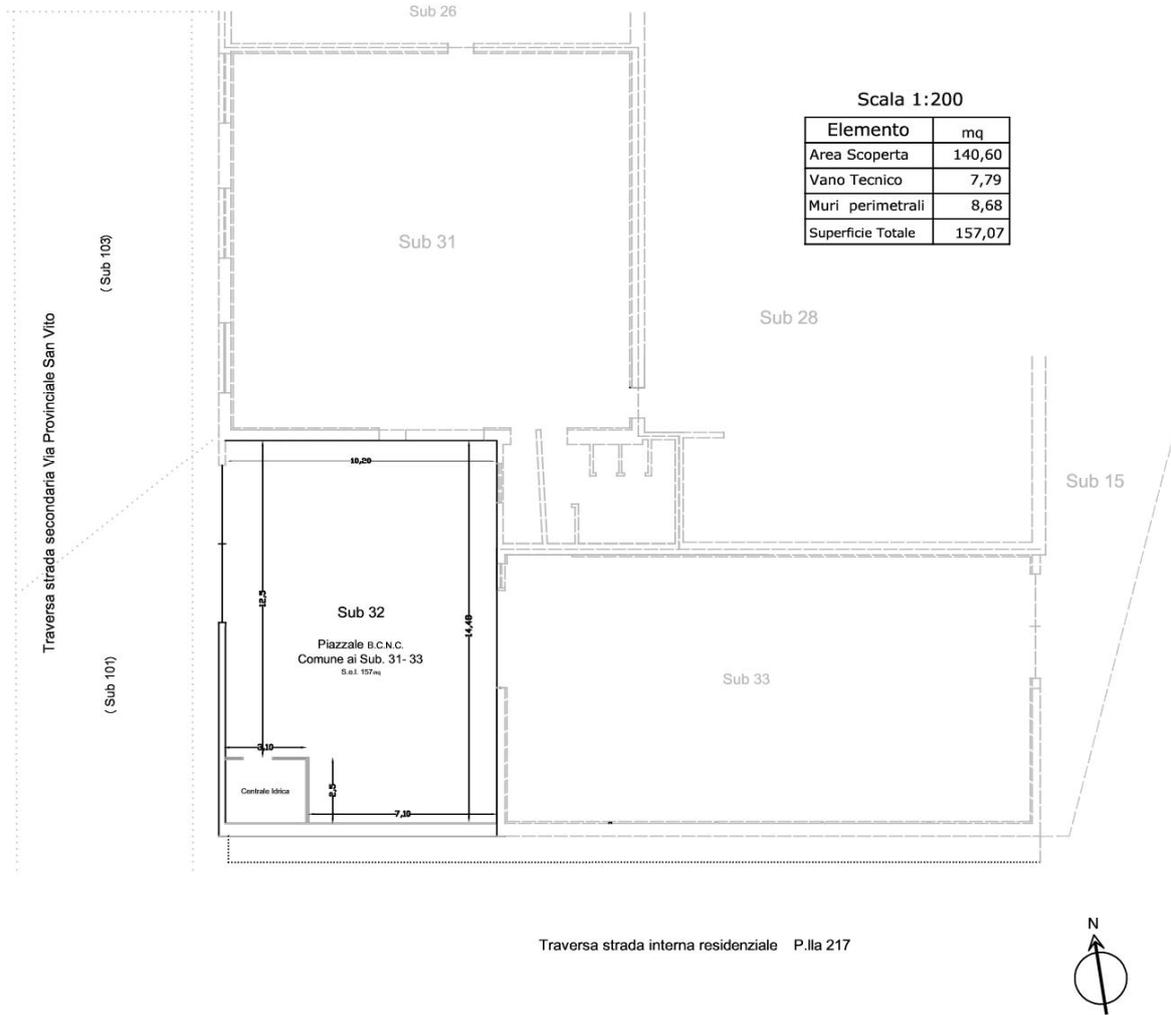
Vista interna locale tecnico



Impianto dismesso



Planimetria Foglio 49 Particella 85 Subalterno 32 B.c.n.c. esclusivo ai Sub 31 e 33



Planimetria unità immobiliare Foglio 49 P.lla 85 Sub.32- Piano Terra

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area scoperta	140,60	x	10 %	=	14,60
Vano tecnico	7,79	x	25 %	=	1,95
Superficie muri	8,68	x	10 %	=	0,87
Totale:	157,07				17,42



VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità immobiliare costituendo accessorio esterno comune indiviso per i subalterni 31 e 33 non può che essere valutata come componente dalla superficie omogeneizzata come sopra indicato e tale valore ottenuto deve fare riferimento al valore stimato per le unità dominanti.

Considerando che per l'unità immobiliare Sub 31 si è stimato un valore a metro quadro di 652,31€ e per l'unità immobiliare Sub 33 si è stimato un valore a metro quadro di 590,00€, essendo l'unità dominata comune alle stessa si è valutato di considerare quale prezzo al metro quadro per l'accessorio il prezzo medio delle unità dominanti paria a 620 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,42 x 620,00 = € **10.800,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **10.800,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **10.800,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA :

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la determinazione del valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativo integrato da coefficienti di omogeneizzazione al fine di comparare i prezzi rilevati per i campioni con le loro condizioni intrinseche ed estrinseche.

Per le caratteristiche intrinseche si sono analizzati: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, ecc.. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono state valutate: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie.

Fondamentale è stata la ricerca di immobili simili di cui si è potuto rilevare il valore di mercato offerto e dalle caratteristiche parametrizzabili da poter utilizzare come elementi di confronto comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi in comparazione.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni sopra riportate ed in particolare esistono nell'ambito della stessa macro area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni di compravendita. Verificate le condizioni necessarie alla realizzazione della stima per comparazione, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile del presente lotto.



Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economico del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- L'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- L'epoca della messa sul mercato degli immobili tali da poter formare una scala di merito;
- L'esistenza in zona di un mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: Sardano Agenzia Immobiliare- Via Seneca, 9, 72100 - Brindisi (BR); Gabetti immobiliare - Via Alfredo Cappellini 14, Brindisi (BR); Provenzano & Proto Property Srl -C.so Umberto, 12 - Brindisi (BR); osservatori del mercato immobiliare Osservatorio OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati; Borsino Immobiliare e Requot.

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	Area Accessoria B.c.n.c.	17,42	0,00	10.800,40 €	10.800,40 €
				10.800,40 €	10.800,40 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 1.080,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.720,36



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:	€. 1.458,05
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 62,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.200,00

data 17/04/2024

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

