



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

402/2019

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giliberti Francesco

CUSTODE:

Avvocato Olga Savarese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Vitantonio Miccoli

CF: MCCVNT64R28B180N

con studio in CISTERNINO (BR) BRINDISI n. 103

telefono: 0804115723

email: miccolivito@libero.it

PEC: vitantonio.miccoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 402/2019

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

A Casa indipendente a BRINDISI Via Giovanni Bettolo 11, quartiere Centro, della superficie commerciale di **184,31** mq per la quota di:

- 2/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato al piano terra sito nel centro del Comune di Brindisi a pochi passi dal porto, in via Giovanni Bettolo civico 11. L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1942 è presenta le caratteristiche costruttive di quell'epoca, all'abitazione vi si accede attraverso un ampio ingresso coperto, da cui è raggiungibile un ampio cortile scoperto, da cui si accede ai vari locali dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 190 particella 3963 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Bettolo n.11, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia successione integrativa 06/12/2009 Pubblico ufficiale Greco Sede Brindisi(BR)-UU Sede Brindisi(BR) Registrazione Volume 9990 n.954 registrato in data 24/07/2018-Successione di [REDACTED] ra n.6081.1/2018-Pratica n.BR0047614 25/07/2018
 Confini: a Sud con Via Giovanni Bettolo, a Nord-Ovest con la particella 2726 appartenente ad altra ditta, a Nord con la particella 3723 appartenente ad altra ditta, ad Est con la particella 2906 appartenente ad altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	184,31 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.105.627,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.105.627,00

Data della valutazione:

14/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

All'Udienza del 04/03/2024 il professionista delegato avv. Olga Savarese faceva rilevare che per poter procedere con le operazioni di vendita è necessario far effettuare un'integrazione della CTU, in quanto mancante dell'indicazione dei vincoli giuridici, delle pratiche edilizie, della situazione urbanistica e catastale, il Giudice Istruttore manda al geom.Vitantonio Miccoli affinché integri la relazione con le operazioni di cui sopra.

Inizio operazioni Peritali

Il sottoscritto CTU ha eseguito l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di causa il giorno 23.06.2021 per il fabbricato sito in Brindisi e il 30.08.2021 per il terreno sito nel Comune di Morciano di Leuca (Le) ad entrambi i sopralluoghi era presente [REDACTED] comproprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In data 17 maggio 2024 presso la Conservatoria di Brindisi consultando l'immobile sito in Brindisi riportato in Catasto al foglio di mappa 190 particella 3963 sub 4 a no [REDACTED] risultava nessun tipo di ipoteche e pignoramenti, sono stati trascritti du [REDACTED] successione e due rettifiche di trascrizioni certificato di successione.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Gli allegati parte integrante della perizia sono:

- 1) n: 2 visure storiche degli immobili;
- 2) N. 2 planimetrie catastali depositati in Catasto;
- 3) N. 02 copie dell'atto di provenienza dell'immobile ;
- 4) Elaborati grafici dello stato dei luoghi Tav 1;
- 5) Elaborati grafici Accertamento di conformità edilizia Tav. 2 ;.
- 6) Elaborati grafici stato dei luoghi Tav.3;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Certificato destinazione urbanistica;
- 9) Copia Richiesta agli atti Comune di Brindisi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Denuncia di Successione integrativa [REDACTED] a Brindisi il 01/11/1926 deceduto il 06/12/2009 (dal 06/12/2009), registrato il 24/07/2018 a Brindisi ai nn. 954 Volume 9990.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato sito in Brindisi (Br) via G. Bettolo n. 11 Foglio di mappa 190 particella 3963 sub 4.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Costruzione realizzata prima del 1942, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato sito in Brindisi alla via Giovanni Bettolo n 11 riportato in Catasto al foglio di mappa 190 particella 3963 sub 4.

Il sottoscritto ha richiesto tramite PEC una copia del progetto presso l'ufficio tecnico del Comune di [REDACTED] 2024 . L'Ufficio Tecnico ha comunicato ch [REDACTED] on ci sono progetti depositati in Comune. Quindi non essendoci progetti depositati in Comune fa fede la prima planimetria catastale depositata in Catasto datata 30.04.1940. In l'Italia fu adottata per la prima volta una legge quadro urbanistica ovvero la n. 1150/42, pubblicata sull'allora Gazzetta Ufficiale del Regno e dell'Impero n. 244 il giorno 16 ottobre 1942 e con entrata in vigore al 31 ottobre 1942. L'immobile, oggetto di perizia, è stato realizzato prima del 31.10.1942, quindi, urbanisticamente è da considerarsi legittimo la planimetria depositata in catasto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Commissario di Governo decisione n. 1986 del 23/02/1989- adottato dal CC con delibera n. 6 del 10/01/1980 approvato dalla G.R. con delibera n. 7008 del 22/07/1985, n. 10929 del 28/12/1988., l'immobile ricade in zona ZONA B1 di cui all'art.8 e art.45. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 8 - Limiti di densità edilizia: pari a IF puntuale: 6 mc/mq; Art.45 - Norme particolari relative alle zone B. 1) Nelle aree classificate B1 l'attività edilizia è subordinata pianificazione particolareggiata (piani di recupero ex lege 437/78) limitatamente alle aree delimitate negli elaborati di progetti ed attinenti le zone Mattonelle e Pietro degli Schiavoni (giusta indicazioni anche rivenienti dalla delibera C.C. n.250 del 30/11/1982) . 2) Nelle aree classificate B2 l'attività edilizia è subordinata a pianificazione particolareggiata solo quando: - Amministrazione comunale, in sede di programma pluriennale d'attuazione, ne stabilisca l'obbligo e ne promuova l'attività correlativa; - per le edificazioni e riedificazioni che superino la soglia di mc 3.000 e interessino un'area superiore a mq 1.000. Tali limiti devono essere valutati anche in relazione ad altre precedenti e contemporanee richieste di concessione edilizia oggettivamente o soggettivamente collegate. Nelle aree delimitate nell'elaborato grafico allegato alla delibera C.C. n.250 del 30/11/1982 e secondo le determinazioni deliberate nello stesso atto consiliare, il rilascio delle concessioni edilizie a titolo oneroso è subordinato alla redazione ed approvazione di piani di recupero di cui alla legge a.457/78, estesi ad una o più maglie di P.R.G. costituenti comparto di minimo intervento di cui all'art.51 della l.r. n.56/80. 3) Nell'ambito di isolati compresi in zona B2 per i quali il piano non preveda particolari modificazioni dello stato di fatto nè subordinazione degli interventi edilizi a pianificazione particolareggiata esecutiva, è consentito di procedere a compensazioni della densità CITTA' DI BRINDISI Settore Urbanistica e Assetto del Territorio - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. - pag.42 fondiaria (verifica della densità fondiaria media riferita alla somma delle superfici nette edificabili di due e più lotti) che si rendano utili o necessarie al fine di sistemare allineamenti di gronda e facciata lungo le strade e gli spazi pubblici, ovvero al fine di migliorare la igienicità degli spazi interni all'isolato. Dette compensazioni potranno avvenire: - mediante presentazione contemporanea dei progetti di demolizione e nuova costruzione, sottoscritti congiuntamente dai proprietari degli immobili interessati; - mediante intervento dell'Amministrazione comunale, la quale potrà procedere all'acquisto di edifici o parti di edificio da demolire e al conguaglio delle volumetrie in sede di concessione per realizzare i fini sopra descritti. 4) Nelle zone classificate B1, B2 e B3, con esclusione delle zone Mattonelle (compresa tra le vie: corso Roma, corso Garibaldi, via del Mare, via Porta Lecce e via Conserva) e S.Pietro degli Schiavoni (compresa tra le vie: De Leo, De Dominicis, Tarantini, Duomo, Casimiro, Santi, Palma, Della Maddalena, Largo Concordia, Marco Pacuvio e Piazza Dante Alighieri), nonché con l'esclusione delle aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 167/62 del Quartiere CEP e delle aree comprese in piani di lottizzazione già approvati dal Consiglio Comunale, ed infine per il Rione Casale, limitatamente alla zona classificata "attuali rade" dal vigente P.di F., sono ammesse sopraelevazioni, nel rispetto della normativa edilizia prevista per le singole zone per un solo piano degli edifici esistenti e costituiti dal solo piano terreno, con superficie utile (Su) pari a quella del piano terreno sottostante e comunque con indice di fabbricabilità non superiore a 6 mc/mq e con destinazione esclusiva a residenza. In questi casi il volume del piano terreno viene conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di mt.3,20 che il concessionario si impegna a non modificare, costituendo una servitù a favore del Comune del sottostante edificio da sopraelevare. La relativa concessione edilizia è subordinata alla individuazione di tali immobili come "zona di recupero" in cui è ammesso l'intervento diretto ai sensi dell'art.2, della legge 475. Nelle zone classificate B3 dovranno essere rispettate le seguenti norme: area di intervento minimo: mq.1.000 con quantità minore per lotti interclusi; numero massimo dei piani: 3; altezza massima degli edifici: m 10,50; distanza minima dal filo stradale: m 4; distanza minima dal confine di proprietà: m 5; distanza minima fra edifici diversi nel lotto o isolato: m 10; densità fondiaria in base a pianificazione particolareggiata: 3 mc/mq; densità fondiaria in base ad interventi diretti: 2 mc/mq; Sono fatte salve le norme particolari previste nel

precedente art.5. 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. L'attico, fatta esclusione per i vani scala dovrà risultare arretrato da tutti i lati almeno di metri 2. 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. L'attico, fatta esclusione per i vani scala dovrà risultare arretrato da tutti i lati almeno di metri 2.. Il titolo è riferito solamente al Abitazione in via Giovanni Bettolo n.11

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento del locale stalla e costruzione di un piccolo ripostiglio al piano terra, realizzazione di un locale deposito al piano primo. (normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale - ART.8 e ART.45 per le zone B1)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso a Costruire in sanatoria, testo unico 380/01 art. 36

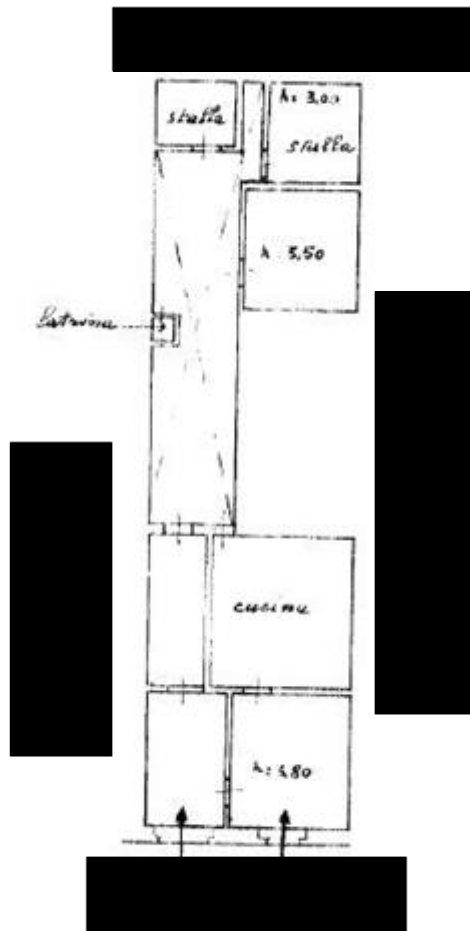
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario Tecnico a cui aggiungere gli oneri concessori calcolati dal comune : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato ubicato in via Giovanni Bettolo n. 11, foglio 190 particella 3963



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento del piano terra, costruzione locale deposito al piano primo (normativa di riferimento: RDL del 13 aprile 1939 n. 652)

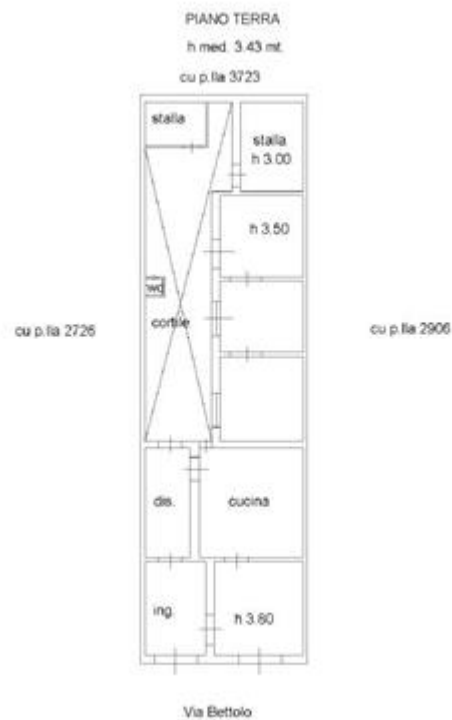
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento mappa catastale e planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario Tecnico compreso spese catastali: €1.959,00

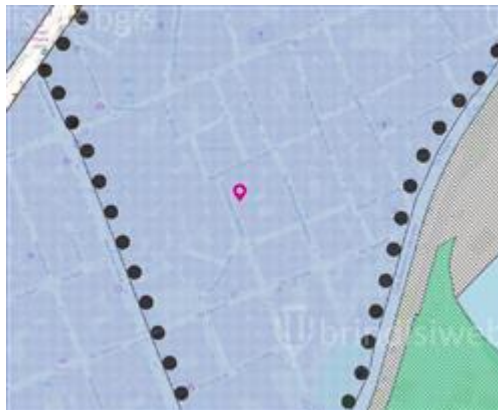
Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG - Delib. G.R. Puglia 175/2003 approvazione S.P.S. in variante al P.R.G.)

L'immobile risulta **conforme**.



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

BENI IN BRINDISI VIA GIOVANNI BETTOLO 11, QUARTIERE CENTRO

CASA INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

Casa indipendente a BRINDISI Via Giovanni Bettolo 11, quartiere Centro, della superficie commerciale di **184,31** mq per la quota di:

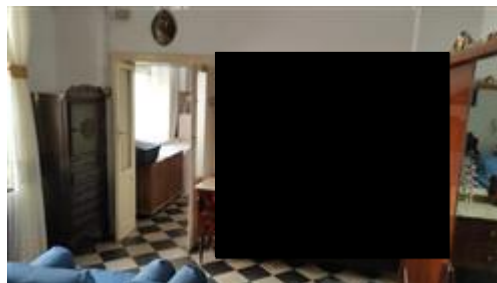
- 2/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

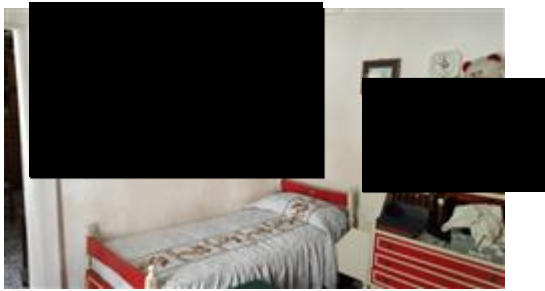
Trattasi di un fabbricato al piano terra sito nel centro del Comune di Brindisi a pochi passi dal porto, in via Giovanni Bettolo civico 11. L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1942 è presenta le caratteristiche costruttive di quell'epoca, all'abitazione vi si accede attraverso un ampio ingresso coperto, da cui è raggiungibile un ampio cortile scoperto, da cui si accede ai vari locali dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 190 particella 3963 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Bettolo n.11, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia successione integrativa 06/12/2009 Pubblico ufficiale Greco Sede Brindisi(BR)-UU Sede Brindisi(BR) Registrazione Volume 9990 n.954 registrato in data 24/07/2018-Successione di [REDACTED] coltura n.6081.1/2018-Pratica n.BR0047614 25/07/2018
 [REDACTED] oerenze: a sud con Via Giovanni Bettolo, a Nord-Ovest con la particella 2726 appartenente ad altra ditta, a Nord con la particella 3723 appartenente ad altra ditta, ad Est con la particella 2906 appartenente ad altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



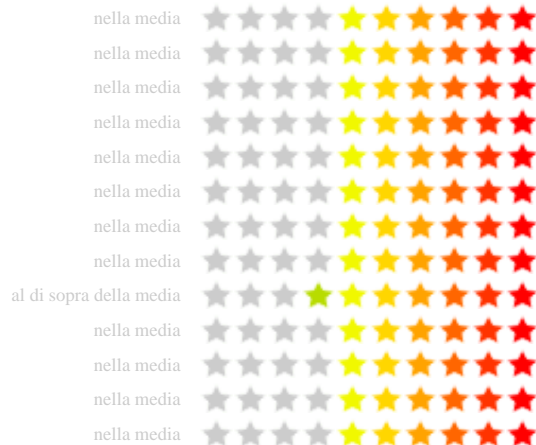
Ortofoto



Prospetto Principale

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- centro commerciale
- negozi al dettaglio
- farmacie
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- ospedale
- università
- vigili del fuoco
- polizia
- cinema



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 2 km
- porto distante 500 m
- superstrada distante 2 km
- autobus distante 500 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:



livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato al piano terra dalla forma rettangolare vi si accede da via Giovanni Bettolo civico 11, tramite un portone in legno largo mt. 2.20 in un ingresso largo mt 2.95 e lungo mt. 4.95, il quale permette l'accesso a destra a due vani contigui, soggiorno 1 e cucina, continuando dall'ingresso troviamo un corridoio che immette in un cortile a sinistra troviamo una rampa di scala che permette l'accesso al piano terrazzo.

Il cortile misura una lunghezza pari a mt. 12.35 e largo mt. 3.20, sul lato destro troviamo tre camere ed in fondo una piccola zona cottura, un bagno ed una sala da pranzo. In fondo al cortile esiste una scala in ferro che permette l'accesso al piano terrazzo dove è stato realizzato un locale deposito precario con tetto formato da lastre di eternit.

Il fabbricato sviluppa una superficie lorda pari a mq 182.24 ed una superficie utile pari a mq 151.75 così ripartita:

Ingresso	mq 14.60
Corridoio	mq 11.92
Soggiorno 1	mq 21.53
Cucina	mq 27.70
Letto 1	mq 17.70
Letto 2	mq 12.50
Soggiorno 2	mq 18.70
Pranzo	mq 15.30
Bagno	mq 6.30
Zona cottura	mq 5.50
Deposito piano terrazzo	mq 35.47

Il locale deposito realizzato al piano terrazzo, non riportato nella planimetria catastale denunciata presso il Catasto di Brindisi in data 11.01.2016, è stato realizzato senza nessun tipo di Permesso di Costruire, inoltre il suo tetto formato da lastre di eternit, deve essere smaltito da ditte specializzate, è privo di intonaco interno, di pavimento e di infissi, vi si accede dal cortile tramite due scale esterne in ferro.

Dalle caratteristiche tipologiche di costruzione, si può dire che il fabbricato è stato realizzato in tre epoche diverse.

Le due camere da letto centrali, dovrebbero essere le prime a essere state costruite. Esse sono state realizzate su una struttura portante in muratura con copertura a stella e una altezza interna pari a mt. 4.40, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colore bianco, il pavimento è in mattoni di cemento a doppio colore (bianco e blu scuro), gli infissi esterne ed interne sono in legno. L'ingresso, il vano scala e le due stanze (soggiorno 1 e cucina) sono state costruite sicuramente dopo le due camere da letto centrali, su una struttura portante in muratura e copertura piana, formati da travetti e pignatte il soggiorno, travi di ferro e tufo la cucina, con un'altezza interna pari a mt. 4.60. I due solai sono interessati da un crollo parziale dell'intonaco. La cucina è stata divisa da un tramezzo in tufo. La pavimentazione è la stessa delle due camere da letto (mattoni di cemento), le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni ed interne sono in legno. L'ingresso ha una copertura a botte e pavimento in vecchie lastre di pietra.

L'ultima parte del fabbricato, la zona in fondo al cortile, è stata realizzata dopo la data 11.01.2016

(data in cui è stata presentata la planimetria in Catasto) le due stalle esistenti sono state trasformate e ampliate in una sala da pranzo, una zona cottura ed un bagno. La struttura portante è in muratura con solaio piano. La sala da pranzo ed il soggiorno 2 hanno un'altezza interna pari a mt. 3.40, mentre il bagno e la zona cottura hanno un'altezza interna pari a mt. 2.30, in quanto nella sala da pranzo è stata creata una finestra luce con affaccio sul terrazzo del wc. Il pavimento del pranzo, wc e zona cottura è rivestito con mattoni in ceramica, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle. Il bagno è arredato da vaso, bidet, lavandino e doccia con relativa rubinetteria. L'immobile è dotato dai seguenti impianti tecnologici:

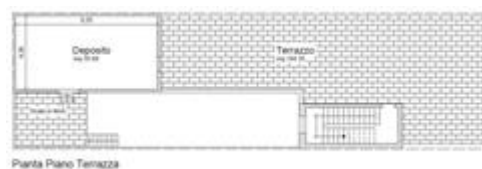
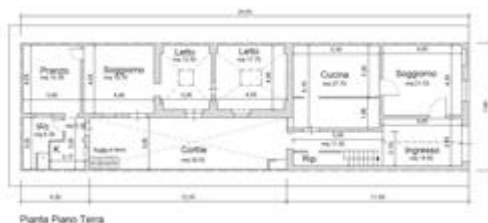
- Impianto elettrico collegato alla rete pubblica Enel, realizzato quasi totalmente fuori traccia e non a norma con le vigenti norme;
- Impianto idrico collegato alla rete AQP;
- Impianto fognario collegato alla rete comunale.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato	150,10	x	100 %	=	150,10
Ingresso e vano scala	32,13	x	50 %	=	16,07
Locale deposito piano terrazza	40,00	x	25 %	=	10,00
cortile	40,74	x	20 %	=	8,15
Totale:	262,97				184,31



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore dell'immobile è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel: Ricerca on-line delle quotazioni dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al 1 semestre 2021, riguardanti immobili nella stessa zona.

Applicando l'esposta metodologia di stima, si è accertato che i prezzi di compravendita praticati per unità immobiliari site in aree con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ed in un'area

circostante a quella ove ricade il bene in esame e con condizioni manutentive sufficienti e non di recente realizzazione (anni 40/ anni 50) oscillano tra:

€/mq 600 e €/mq 800 di superficie lorda commerciabile per destinazione urbanistica di abitazione di tipo economico;

€/mq 1000 e €/mq 1100 valore OMI 1° semestre 2021.

Il sottoscritto ha ritenuto congruo fare la media dei due valori minimi viste le condizioni mediocri del fabbricato il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare un valore di mercato pari a 600 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 184,31 x 600,00 = **110.586,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.586,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.586,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'immobile è stato condotto con il metodo sintetico comparativo, le indagini sono state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel: Ricerca on-line delle quotazioni dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al I semestre 2021, riguardanti immobili nella stessa zona.

Ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite eseguite con colloqui informative avuti con tecnici ed operatori di Brindisi preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti immobili simili al cespite da stimare per tipo, caratteristiche costruttive e di posizione, più o meno simili a quello de quo. I valori di riferimento sono stati ottenuti dallo scrivente considerando la vetustà, la finitura e lo stato di manutenzione. Gli elementi considerati sono dati dalle considerazioni generali dei fabbricati, dalle dotazioni degli stessi (servizi, finiture, infissi e interni, impianti).

Oltre le valutazioni di cui sopra il sottoscritto considera l'autonomia dell'immobile in quanto trattato di una casa indipendente al centro del comune di Brindisi. Il risultato della elaborazione delle valutazioni sono state alla fine confrontate con le quotazioni OMI indicate nelle "Istruzioni allo stimatore" per verificarne la congruità. Le fonti di informazioni consultate sono: Catasto di Brindisi, Ufficio Tecnico di Brindisi, Agenzie immobiliari e studi tecnici di Brindisi Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI.

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

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	Casa indipendente	184,31	0,00	110.586,00	110.586,00
				110.586,00 €	110.586,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.959,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.627,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.627,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 402/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MORCIANO DI LEUCA Via Giotto, della superficie commerciale di **581,00** mq per la quota di:

- 4/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 581,00 ubicato nel Comune di Morciano di Leuca e precisamente alla frazione Torre Vado località Nepole.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 395 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 5, superficie 581, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia passaggi per causa di morte denuncia di succ. ██████████ presentata il 21/10/2016 al n .1665 Vol. 9990
Coerenze: A nord con una traversa di via Giotto, a est con la particella 394, a sud con fabbricato particella 393 ed a ovest con fabbricato particella 397.

Il terreno presenta una forma Triangolare, un'orografia in pendenza, una tessitura prevalente scheletro affiorante, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	581,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.648,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.648,00
Data della valutazione:	14/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In data 17 maggio 2024 presso la Conservatoria di Lecce consultando l'immobile sito in Morciano di Leuca riportato in Catasto al foglio di mappa 16 particella 395 a [REDACTED] risultava nessun tipo di ipoteche e pignoramenti, sono stati trascritti due certificati di denuncia di successione e due rettifiche di trascrizioni certificato di successione.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

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 *** , in forza di Denuncia di Successione [REDACTED] 01/11/1926 deceduto il 06/12/2009 (dal 06/12/2009), registrato il 24/10/2016 a Brindisi ai nn. 1665 vol. 9990.

Il titolo è riferito solamente a Terreno ubicato nel Comune di Morciano di Leuca (Le) riportato in Catasto al foglio 16 Particella 395

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1785 del 28/06/1974, l'immobile ricade in zona Zona E3 - Verde Agricolo Fascia Costiera. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tale zona, nelle Norme Tecniche, allegate al Programma di fabbricazione, è regolamentata come di seguito riportato: “[...] Art. 18 delle NTA - PRESCRIZIONI PER LA ZONA E3 “Verde agricolo fascia costiera” Nelle zone E3, costituite dalla fascia costiera (ivi comprese le eventuali aree demaniali) e corrispondente, in linea di massima, alla zona panoramica, sono consentiti edifici per usi rurali (depositi, fienili, stalle, etc.), con o senza abitazione annessa, o anche case isolate per abitazione, ad un solo piano fuori terra e m. 5,00 di altezza massima, con indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,01 m³/m². Non sono assolutamente ammessi impianti produttivi di alcun genere, nemmeno quelli legati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o alla utilizzazione del suolo (cave estrattive). La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a metri 30,00. Le distanze dal ciglio stradale, invece, non potranno essere inferiori a quelle stabilite nel D.M. 01/04/1968 n. 1404. Deroghe Sono ammesse deroghe alle norme procedurali, secondo la procedura di cui all’art. 16 della Legge 06/08/1967 n. 765, per opere pubbliche, per attrezzature ed impianti destinati ad attività ricreative, a ristoro ed allo sport, nonché per impianti di interesse generale, secondo quanto riportato al paragrafo 5) del precedente art. 17 e con le stesse limitazioni in esso paragrafo indicate. Sono, altresì, ammesse deroghe per attrezzature balneari a condizione che l'indice di fabbricabilità fondiario non sia superiore a 0,4 m³/m² e gli edifici, di altezza non superiore a m. 4,50, rimangano sempre sottoposti di almeno un metro rispetto al piano viabile della strada litoranea. Caratteristiche costruttive Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le caratteristiche costruttive indicate nel successivo art. 20 in aggiunta alle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio. Nel caso di realizzazioni inerenti attrezzature balneari, i progetti di deroga, e quindi d’intervento, vanno inseriti in idonei piani quadro o lottizzazioni con previsioni piano volumetriche estesi a comparti definiti, nei quali, comunque, non si dovrà superare per l’indice di fabbricabilità territoriale il valore di 0,03 m³/m², prevedendo localizzazioni adeguate alla morfologia del terreno ed escludendo insediamenti in fasce litoranee di scarsa profondità. Ciò in riferimento alla necessità di salvaguardare l’interesse paesistico della zona adeguandosi a quanto richiesto dalla Soprintendenza ai Monumenti con la nota n. 12126 del 25/03/1974 [...]”.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Programma di Fabbricazione con Decreto della giunta regionale N.1785 del 25/06/1974)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Terreno ubicato a Morciano di Leuca foglio 16 particella 395

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MORCIANO DI LEUCA VIA GIOTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MORCIANO DI LEUCA Via Giotto, della superficie commerciale di **581,00** mq per la quota di:

- 4/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 581,00 ubicato nel Comune di Morciano di Leuca e precisamente alla frazione Torre Vado località Nepole.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 395 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 5, superficie 581, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia passaggi per causa di morte denuncia di succes [REDACTED] 21/10/2016 al n .1665 Vol. 9990

Coerenze: A nord con una traversa di via Giotto, a est con la particella 394, a sud con fabbricato particella 393 ed a ovest con fabbricato particella 397.

Il terreno presenta una forma Triangolare, un'orografia in pendenza, una tessitura prevalente scheletro affiorante, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Ortofoto



Estratto di mappa

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno di proprietà degli eredi Greco ha una forma triangolare ed è ubicato in una zona panoramica della frazione di Torre Vado in località Nepole, sviluppa una superficie totale di mq. 581,00. Vi si accede direttamente da una traversa di via Giotto, all'interno del terreno sono presenti molte rocce affioranti e poco terreno coltivabile, i confini non sono delimitati da muri a secco o recinzioni. Sono presenti piante di fico d'India, alberi di pino e arbusti di macchia mediterranea. Il terreno è in pendenza rispetto alla strada Comunale e si trova in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea.

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
terreno	581,00	x	100 %	=	581,00
Totale:	581,00				581,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore del terreno è stata condotta con il metodo sintetico comparativo, le indagini sono state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel:

- Ricerca on-line delle quotazioni di terreni presso le agenzie immobiliari del posto:

- a. Salento Agency con sede in Torre Vado;
- b. D'Amico Immobiliare con sede in Torre Vado.

- Ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite eseguite con colloqui informative avuti con tecnici ed operatori di Morciano di Leuca.

Nel Comune di Morciano di Leuca e zone limitrofi, le agenzie immobiliari di cui sopra vendono terreni agricoli e terreni agricoli con progetto approvato di una villetta autonoma, a dei prezzi che oscillano da € 5/mq, € 12/mq, € 16/mq, la differenza di prezzo dipende dalla distanza del terreno con il mare.

Il terreno in oggetto ha una superficie pari a mq 581 ed applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria (l'indice che esprime il volume in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria) si ottiene $mq\ 581 \times 0.01 = 5.81$ mc volumetria non sufficiente a realizzare una casa.

Il sottoscritto ha ritenuto congruo applicare il prezzo di € 8,00 al mq, considerando la vicinanza dal mare il posto panoramico e l'accesso diretto da una strada Comunale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 581,00 x 8,00 = **4.648,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.648,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.648,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Morciano di Leuca (Le)

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 agricolo	581,00	0,00	4.648,00	4.648,00
				4.648,00 €	4.648,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.648,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 4.648,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 14/11/2024

il tecnico incaricato
Vitantonio Miccoli