



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco GILIBERTI

CUSTODE:

Avv. Olga Savarese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Serena Chiarelli

CF:CHRSNL80S44F152Y

con studio in OSTUNI (BR) VIA Luigi Miccoli ,7

telefono: 0831339180

email: serena.chiarelli80@gmail.com

PEC: arch.chiarelli@pcert.postecert.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN PIETRO VERNOTICO via Principe Amedeo 14, della superficie commerciale di **248,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva consistono in un **appartamento al primo piano, corredato da due vani di servizio ubicati al piano ammezzato**, e in un **locale deposito con locali di servizio al piano terra**. Le unità fanno parte di un fabbricato indipendente inserito all'interno del complesso residenziale recintato denominato "Condominio Aranceto". L'edificio è stato realizzato tra il 1974 e il 1977 e presenta caratteristiche costruttive tipiche del periodo. Si sviluppa su due livelli principali più piano ammezzato ed è costruito con struttura in muratura e solai in laterocemento, paramento esterno intonacato o rivestito in tufo locale, infissi in legno o PVC. Lo stato di conservazione generale è discreto, con normali segni di vetustà.

Ai fini della vendita giudiziaria, si è ritenuto opportuno considerare le due unità immobiliari sottoposte a pignoramento – l'abitazione al primo piano con i vani di servizio al piano ammezzato (sub 11) e il deposito al piano terra con il vano di servizio (sub 10) – come un **unico lotto di vendita**. Tale impostazione è motivata dalla connessione strutturale e funzionale tra le due porzioni, poiché l'accesso all'abitazione e ai vani di servizio del piano ammezzato avviene unicamente attraverso la scala interna collocata nell'androne d'ingresso. Quest'ultimo, insieme al vano scala, divide formalmente il piano terra in due parti distinte – da un lato il locale deposito e dall'altro i locali di servizio – ma al tempo stesso ne mantiene la continuità funzionale, mettendoli in relazione diretta con l'abitazione soprastante e privandoli di una reale autonomia funzionale. Pur disponendo di accessi diretti dalla viabilità interna privata del complesso "Aranceto", il locale deposito e i vani annessi mantengono, infatti, una costante interrelazione con l'abitazione, determinata dalla presenza della scala e delle aperture sull'androne comune, che ne impedisce un utilizzo completamente indipendente. La configurazione di due distinti lotti di vendita risulterebbe, pertanto, non praticabile nell'ambito della procedura esecutiva, poiché richiederebbe interventi di frazionamento interno del piano terra in due unità separate (locale deposito e locali di servizio), ciascuna dotata di proprio subalterno e accesso autonomo, nonché la chiusura dei collegamenti interni con la scala che conduce ai piani superiori, con conseguenti aggiornamenti catastali e urbanistici. Inoltre, l'altezza utile interna dei locali di servizio (pari a circa 2,13 m) non risulta conforme ai requisiti minimi previsti dalla normativa nazionale e comunale per i locali abitabili, circostanza che ne impedisce il riconoscimento di piena agibilità e ne limita ulteriormente la possibilità di essere considerati unità autonome ai fini urbanistici. Il fabbricato, inoltre - pur non costituendo parte integrante del condominio- è inserito all'interno del complesso residenziale "Condominio Aranceto", delimitato da recinzione perimetrale e accessibile esclusivamente tramite cancelli carrabili e pedonali. Tale collocazione accentua l'opportunità di una gestione unitaria del bene e ne riduce la possibilità di frazionamento funzionale in lotti distinti.

Ai fini estimativi, e per riflettere correttamente l'effettiva utilizzabilità e percezione del bene da parte del mercato locale, si è ritenuto più coerente, sotto il profilo tecnico-funzionale ed economico, considerare i beni come un unico lotto, distinguendoli tuttavia in due corpi funzionali: il **Corpo A**, costituito dall'unità abitativa con i vani di servizio al piano ammezzato, e il **Corpo A1**, costituito dal locale deposito e dal relativo vano accessorio al piano terra. La distinzione tra i due corpi risponde a criteri tecnico-catastali e valutativi, poiché il piano terra, pur dotato di accessi propri e di consistenza rilevante, presenta una natura accessoria e dipendente rispetto all'abitazione soprastante. Per tale motivo, la superficie del Corpo A1 va computata in misura ridotta in coerenza con il suo effettivo

grado di utilizzo e con il valore riconosciuto dal mercato locale agli ambienti accessori privi di autonomia funzionale. Tale approccio risulta coerente con la prassi urbanistica e tipologica della Zona Omogenea B1 del vigente P.R.G., dove è frequente la compresenza, all'interno di fabbricati indipendenti, di abitazioni al piano primo e di locali deposito o autorimessa al piano terra. Nel caso in esame, questa configurazione, unita alla prossimità fisica e all'accessibilità diretta tramite l'androne comune, consente di considerare l'abitazione e il deposito come componenti inscindibili di un unico corpo immobiliare, sia sotto il profilo funzionale che valutativo.

Dopo questa doverosa e necessaria premessa si procede dunque alla descrizione sommaria dei beni oggetto della procedura esecutiva, rimandando quella puntuale e dettagliata al successivo paragrafo "Descrizione dettagliata"

Descrizione sommaria dell'appartamento (sub 11): L'appartamento occupa integralmente il piano primo del fabbricato ed è servito unicamente dalla scala interna ricavata nell'androne d'ingresso, collocato non al centro del corpo di fabbrica ma più spostato verso il lato ovest. L'androne è accessibile dalla viabilità privata interna e comunica con i due ambienti del deposito al piano terra; da qui prende avvio la scala che conduce dapprima al pianerottolo intermedio e quindi all'abitazione. L'unità abitativa presenta una superficie utile pari a mq 173,18 e una superficie lorda complessiva di mq 203,18, con altezza interna di ml 2,95. L'impianto planimetrico risulta irregolare ma ben organizzato, con sviluppo prevalente verso est. La distribuzione interna risulta articolata ma razionale, con la maggior parte dei locali sviluppata verso est, disposti in sequenza e collegati tra loro da passaggi di ampiezza variabile che assicurano una buona continuità funzionale. Tutti gli ambienti sono di ampie dimensioni e dotati di illuminazione e aerazione naturale. Il fronte principale, orientato a nord-ovest, è caratterizzato da balconi e portico, mentre sul lato nord-est si estende una terrazza scoperta a livello, collegata da scala esterna al lastrico solare praticabile. L'abitazione presenta finiture originarie di livello medio-alto, tipiche dell'epoca: pavimenti in ceramica decorata o graniglia di marmo, rivestimenti in ceramica smaltata nei locali di servizio, intonaci a calce e tinteggiature o carta da parati negli ambienti principali. Gli infissi esterni sono in legno con inserti in vetro, dotati di persiane in legno; le porte interne, anch'esse in legno, presentano in parte modanature e inserti in vetro, in linea con la tipologia costruttiva degli anni '70.

Lo stato manutentivo complessivo è mediocre, con diffusi segni di abbandono e degrado delle finiture: intonaci scrostati, distacchi di tinteggiatura, presenza di umidità di risalita e condensa, pavimentazioni in parte sollevate o usurate, ossidazione dei serramenti e fessurazioni nei soffitti. Sono presenti gli impianti elettrico, citofonico, televisivo, idrico-fognante, di adduzione dell'acqua calda sanitaria e di distribuzione del gas metano. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori in ghisa originariamente alimentati da una caldaia non più presente. L'approvvigionamento idrico avviene tramite il servizio pubblico di distribuzione AQP, mentre lo smaltimento dei reflui domestici è garantito dalla rete fognaria comunale. Tutta la dotazione impiantistica appare di vecchia realizzazione e, non conforme alle normative. Si segnala inoltre la chiusura e trasformazione non autorizzata dell'originaria veranda retrostante esposta a sud-est in vano abitabile, dalla quale si accede alla terrazza a livello, configurando una difformità urbanistico-edilizia rispetto allo stato legittimo.

Costituiscono **pertinenza esclusiva** dell'abitazione al primo piano **due locali di servizio posti al piano ammezzato**, ricavati nella porzione est del fabbricato. A tali vani si accede attraverso la scala interna che collega il piano terra con l'abitazione: una prima rampa conduce a un pianerottolo intermedio, dal quale si aprono gli accessi ai due ambienti. Il primo locale, di circa 5,80 m², è attualmente adibito a ripostiglio; il secondo, di circa 19,93 m², è utilizzato come camera da letto, ma non è abitabile in quanto presenta altezza interna pari a 2,15 m. Entrambi sono pavimentati e intonacati, dotati di impianto elettrico e, nel locale maggiore, di aerazione naturale. Le finiture sono di livello medio ma in stato di conservazione mediocre, con presenza di umidità e condensa. Il piano ammezzato risulta **realizzato in assenza di specifico titolo edilizio, presumibilmente in corso di costruzione**, mediante parziale riduzione dell'altezza interna del locale sottostante (originariamente destinato a ufficio o deposito) Tali ambienti, pur incrementando la superficie complessiva dell'abitazione, non incidono sulla superficie utile abitabile ai fini urbanistici, in quanto privi dei requisiti minimi di altezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 e piano ammezzato, ha un'altezza

interna di 2,95 Appartamento; H 2,15 piano ammezzato. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 702 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 241 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Principe Amedeo , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Brindisi Repertorio n. 581 il 08/10/2008, trascritto in data 23/10/2008 ai nn. Registro Particolare 15611 e Registro Generale 21394

Coerenze: L'appartamento al piano primo confina a nord-ovest con viabilità interna al lotto (p.lla 702); a ovest con fabbricato di altra proprietà (distinto in NCEU alla p.lla 717 del medesimo foglio); a sud-est in parte con fabbricato di altra proprietà ubicato all'interno della p.lla 720; a est con la propria terrazza esclusiva. Il piano ammezzato confina a nord-ovest con viabilità interna al lotto (p.lla 702); a ovest con fabbricato di altra proprietà (distinto in NCEU alla p.lla 717 del medesimo foglio); sud-est con fabbricato di altra proprietà ubicato all'interno della p.lla 720; a est con il vano scala.

Il piano ammezzato costituendo pertinenza esclusiva dell'appartamento, ha il medesimo identificativo catastale di quest'ultimo (sub 11).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.

A.1 deposito artigianale, composto da due porzioni comunicanti, con piccolo w.c. e vano accessorio soprastante , più due locali di servizio sul lato ovest.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 702 sub. 10 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 294 mq, rendita 941,40 Euro, indirizzo catastale: via Principe Amedeo 14, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Brindisi Repertorio n. 581 il 08/10/2008, trascritto in data 23/10/2008 ai nn. Registro Particolare 15611 e Registro Generale 21394

Coerenze: Il Locale deposito confina a a nord-ovest con viabilità interna al lotto (p.lla 702); a ovest con androne comune che ospita il vano scala di collegamento ai piani superiori e con i locali di servizio di pertinenza; a sud con fabbricato e area pertinenziale di altra proprietà; a est con area a verde della particella 1983. I locali di servizio, collocati sul lato ovest del fabbricato, confinano a est con l'androne d'ingresso; a sud con fabbricato di altra proprietà; a nord-ovest con la viabilità interna privata; a ovest con fabbricato di altra proprietà.

Il locale deposito con i relativi vani di servizio pur risultando censito autonomamente, non presenta autonomia funzionale, poiché al suo interno è collocata la scala di collegamento all'abitazione sovrastante (sub 11). L'androne e il vano scala, che attraversano verticalmente il fabbricato, dividono formalmente il piano terra in due porzioni – il deposito principale, sviluppato verso est, e i locali di servizio, collocati sul lato ovest – ma ne mantengono una continuità strutturale e distributiva tale da renderli parte integrante dell'unità abitativa al primo piano. Il subalterno 10 deve pertanto intendersi quale pertinenza esclusiva del Corpo A, priva di autonomia funzionale e non suscettibile di utilizzo indipendente, pur disponendo di propri accessi dalla viabilità interna privata del complesso "Aranceto". Ai fini estimativi e descrittivi, tale unità viene definita Corpo A1.

Il locale deposito, di notevoli dimensioni, presenta una superficie utile complessiva di 204,71 m² e un'altezza interna di 4,35 m. È caratterizzato da pianta rettangolare allungata con sviluppo prevalente lungo l'asse est-ovest e da due ingressi carrabili affacciati sulla viabilità interna privata. Internamente risulta suddiviso in due porzioni comunicanti: la prima, di 173,61 m², costituisce l'ambiente principale; la seconda, di 26,80 m², è delimitata da una partizione leggera in ferro e vetro con tramezza in muratura alla base. Nella parte di fondo è stato ricavato un piccolo servizio igienico (4,20 m², altezza 2,10 m) con soprastante vano accessorio (4,30 m²) raggiungibile tramite scala in ferro,

entrambi realizzati in assenza di titolo edilizio. Sul lato ovest del fabbricato si collocano due locali di servizio, adiacenti all'androne d'ingresso e accessibili sia dall'interno che direttamente dalla viabilità privata: il primo, di 29,90 m² e altezza interna di 2,13 m, oggi adibito a cucina; il secondo, di 2,73 m², destinato a servizio igienico. Le finiture sono di tipo economico: pavimentazione in calcestruzzo grezzo per il deposito, piastrelle ceramiche nei locali di servizio, pareti intonacate con diffusi segni di umidità e scrostature, infissi in metallo anodizzato, impianti elettrici e idrici datati con cablaggi a vista. Lo stato di manutenzione complessivo è mediocre, con evidenti tracce di degrado e di scarsa manutenzione. L'altezza ridotta dei locali di servizio, conseguente alla realizzazione non autorizzata del piano ammezzato, non risulta conforme ai requisiti minimi di legge e preclude il rilascio dell'agibilità, confermandone la natura accessoria e non abitabile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 248,06 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 148,80 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 130.527,34 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 110.900,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 28/10/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla debitrice esecutata *** DATO OSCURATO *** , presente sul posto. Era altresì presente la zia della medesima sig.ra *** DATO OSCURATO *** , la quale ha dichiarato di abitare stabilmente nell'immobile. Dalla verifica del documento di identità, tuttavia, è emerso che la signora risulta residente in altro indirizzo del Comune di San Pietro Vernotico. Il certificato di stato di famiglia della debitrice conferma che la relativa famiglia anagrafica risulta composta esclusivamente da lei, circostanza che avvalorava la piena riconducibilità dell'occupazione dell'immobile alla sola esecutata. Dall'esame della documentazione anagrafica acquisita, è emerso inoltre che l'esecutata è nubile e non ha contratto matrimonio; pertanto che non si applica alcun regime patrimoniale coniugale ai beni oggetto di pignoramento, che risultano intestati esclusivamente all'esecutata.

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** attiva, stipulata il 26/09/2008 a firma di Notaio Di Gregorio Francesco, sede Mesagne ai nn. 45726/14460 di repertorio, registrata il 23/10/2008 a Brindisi-Ufficio provinciale Territoriale ai nn. 21395/3172, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 200.000.

Importo capitale: 100.000.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 39, Particella 1868, Subalterno 1 – Cat. C/2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 294 m², Piano T, Indirizzo Via Principe Amedeo n. 14. Foglio 39, Particella 1868, Subalterno 2 – Cat. A/3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 6 vani, Piano 1, stesso indirizzo. (Oggi corrispondenti a particella 702, subalterni 10 e 11)..

Presentazione n. 42 del 23/10/2008

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 13/12/2024 a firma di Funzionario Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Brindisi ai nn. 3803 di repertorio, trascritta il 22/01/2025 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi ai nn. 1099/896, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili).

La formalità è riferita solamente a Fg. 39, Part. 702, Sub. 11 – Cat. A/3, abitazione di tipo economico, 6 vani, piano primo, ubicata in Via Principe Amedeo n. 14; Fg. 39, Part. 702, Sub. 10 – Cat. C/2, magazzini e locali di deposito, piano terra, ubicata nello stesso indirizzo

pignoramento, stipulata il 15/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brindisi ai nn. 189 di repertorio, trascritta il 10/03/2023 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi ai nn. 4651/3804, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare- Verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti nel Comune di San Pietro Vernotico (BR): Fg. 39, Part. 702, Sub. 11 – Cat. A/3, abitazione di tipo economico, 6 vani, piano 1, Via Principe Amedeo n. 14 Fg. 39, Part. 702, Sub. 10 – Cat. C/2, magazzini e locali di deposito, 294 m², stesso indirizzo..

Presentazione n. 1 del 10/03/2023. Atto di pignoramento anteriore rispetto alla procedura esecutiva in corso, relativo alla Procedura Esecutiva n. 28/2023 R.G.E. dinanzi al Tribunale di Brindisi, successivamente dichiarata estinta nel mese di ottobre 2024. La formalità risulta tuttora iscritta nei registri immobiliari.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, stipulata il 09/04/2009 a firma di Comune di San Pietro Vernotico ai nn. 854 di repertorio, trascritta il 14/04/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi ai nn. 7102/5142, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi- Atto unilaterale d'obbligo edilizio.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti in San Pietro Vernotico (BR) – Via Principe Amedeo n. 14 Fg. 39, part. 1868, sub. 1 (C/2 – magazzini e locali di deposito – piano T, 294 m²) Fg. 39, part.

1868, sub. 2 (A/3 – abitazione di tipo economico – piano 1, 6 vani) (oggi corrispondenti a Fg. 39, part. 702, sub. 10 e 11)..

Dalle verifiche ipotecarie e dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Pietro Vernotico è emerso che l'atto unilaterale d'obbligo edilizio del 09/04/2009, trascritto il 17/04/2009 (Reg. Gen. 7102 / Reg. Part. 5142), è connesso alla pratica edilizia n. 55/2009, relativa a interventi di ristrutturazione e trasformazione del fabbricato. L'istanza è stata successivamente archiviata per mancato deposito della documentazione integrativa e non ha prodotto il rilascio del Permesso di Costruire. Pertanto, l'atto d'obbligo risulta privo di efficacia sostanziale, non ha determinato vincoli reali o obblighi opponibili ai terzi e non limita la disponibilità giuridica dei beni. La trascrizione ha valore meramente formale e non incide sulla continuità ventennale delle trascrizioni ai sensi dell'art. 567 c.p.c. L'atto non costituisce gravame e non comporta obblighi a carico dell'acquirente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 800,00 |
| 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:

I beni oggetto della presente procedura esecutiva insistono all'interno della particella catastale n. 702 del Foglio 39, nella quale ricade anche il complesso condominiale denominato "L'Aranceto", costituito da tre fabbricati (scale A, B e C) con accesso comune da cancello carrabile privato. L'accesso all'intera particella avviene infatti da strada privata, chiusa da cancello automatizzato, che serve tanto i tre fabbricati condominiali quanto il fabbricato di proprietà dell'esecutata.

Sebbene i beni pignorati non facciano formalmente parte del condominio "L'Aranceto", gli stessi risultano soggetti al regolamento condominiale limitatamente alle parti comuni funzionali all'accesso e ai servizi condivisi. Il Regolamento di Condominio, allegato all'atto di provenienza, all'art. 6 ("Cose comuni e proprietà esclusive"), stabilisce infatti che sono comuni a tutti gli edifici della particella 702: le aree scoperte destinate a viabilità carrabile e pedonale di accesso ai fabbricati; il collettore idrico e fognante a partire dall'allaccio alla rete pubblica, per il tratto comune ai vari edifici; la rete elettrica esterna di alimentazione; la rete di smaltimento delle acque meteoriche per i tratti comuni; i muri di contenimento dell'intera particella.

Alla lettera H dello stesso articolo, il regolamento precisa che sono invece di esclusiva pertinenza del fabbricato di proprietà dell'esecutata "tutte le aree scoperte non interessate dalla viabilità principale di accesso agli edifici del complesso condominiale", oggi in parte coltivate ad agrumeto.

Ai sensi dell'art. 9 ("Ripartizione spese – disposizioni di carattere generale"), le spese di conservazione e manutenzione delle parti comuni di cui sopra sono ripartite in base a quote millesimali predefinite: per il fabbricato di proprietà dell'esecutata è stabilita una quota pari a 212,80 m² di superficie convenzionale.

L'art. 10 ("Ripartizione delle spese – disposizioni particolari") prevede inoltre che i consumi idrici eccedenti la quota impegnativa stabilita per ciascuna utenza siano ripartiti in funzione dei consumi effettivi rilevati dai contatori di sottrazione installati presso ogni unità immobiliare, mentre l'eventuale differenza tra il contatore generale e la somma dei contatori parziali viene ripartita proporzionalmente ai consumi reali dei singoli utilizzatori.

Le spese ordinarie annuali di gestione, comprensive della manutenzione del cancello, dell'illuminazione delle aree comuni, della manutenzione della viabilità interna e dei consumi idrici condominiali, sono state dichiarate pari a circa € 800,00/anno, come comunicato dall'esecutata in sede di sopralluogo. Gli importi vengono comunicati annualmente dall'Amministratore di

condominio, unitamente alla documentazione giustificativa delle spese, che è stata esibita alla scrivente in sede di sopralluogo.

Pertanto, pur trattandosi di un fabbricato autonomo e non formalmente incluso nel condominio, l'acquirente subentrerà negli obblighi di partecipazione alle spese comuni per la gestione dei servizi e delle aree comuni della particella 702, nei limiti e con le modalità stabilite dal regolamento condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto giudiziario - Decreto di trasferimento immobili (dal 08/10/2008), con atto stipulato il 27/10/2025 a firma di Notaio Francesco Di Gregorio ai nn. 581 di repertorio, trascritto il 23/10/2008 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi ai nn. 21394/15611.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti in San Pietro Vernotico (BR) – Via Principe Amedeo n. 14 Fg. 39, part. 1868, sub. 1 (C/2 – magazzino, piano terra, 294 m²) Fg. 39, part. 1868, sub. 2 (A/3 – abitazione tipo economico, piano primo, 6 vani) (oggi corrispondenti a Fg. 39, part. 702, sub. 10 e 11)..

In sede di aggiudicazione la signora Marangio Anna Giada ha richiesto l'applicazione delle agevolazioni "prima casa" ai sensi della Nota II-bis, art. 1, Tariffa Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986. Il decreto costituisce titolo di provenienza, assicura la continuità delle trascrizioni ventennali ed è pienamente efficace ai fini dell'art. 567 c.p.c

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/24, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/10/1982 - UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione Volume 285 n. 73 registrato in data 26/04/1983 - Voltura n. 214/1983 in atti dal 17/04/1989 (dal 24/10/1982 fino al 08/10/2008), registrato il 27/10/2025 a Registro QR – Sede Brindisi ai nn. Volume 285; n.73.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti in San Pietro Vernotico (BR) – Via Principe Amedeo n. 14 Fg. 39, part. 1868, sub. 1 (C/2 – magazzino, piano terra, 294 m²) Fg. 39, part. 1868, sub. 2 (A/3 – abitazione tipo economico, piano primo, 6 vani) (oggi corrispondenti a Fg. 39, part. 702, sub. 10 e 11)..

L'atto indicato costituisce denuncia di successione per causa di morte, avente natura dichiarativa e non traslativa. È stato registrato presso l'Ufficio del Registro di Brindisi (Volume 285, n. 73 del 26/04/1983) e volturato ai fini catastali il 17/04/1989 (Ufficio NAPTI)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 13/24, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/10/1982 - UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione Volume 285 n. 73 registrato in data 26/04/1983 - Voltura n. 214/1983 in atti dal 17/04/1989 (dal 24/10/1982 fino al 08/10/2008), registrato il 27/10/2025 a Registro QR – Sede Brindisi ai nn. Volume 285; n.73.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti in San Pietro Vernotico (BR) – Via Principe Amedeo n. 14 Fg. 39, part. 1868, sub. 1 (C/2 – magazzino, piano terra, 294 m²) Fg. 39, part. 1868, sub. 2 (A/3 – abitazione tipo economico, piano primo, 6 vani) (oggi corrispondenti a Fg. 39, part. 702, sub. 10 e 11)..

L'atto indicato costituisce denuncia di successione per causa di morte, avente natura dichiarativa e non traslativa. È stato registrato presso l'Ufficio del Registro di Brindisi (Volume 285, n. 73 del 26/04/1983) e volturato ai fini catastali il 17/04/1989 (Ufficio NAPTI).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/10/1982 - UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione Volume 285 n. 73 registrato in data 26/04/1983 - Voltura n. 214/1983 in atti dal 17/04/1989 (dal 24/10/1982 fino al 08/10/2008), registrato il 27/10/2025 a Registro QR – Sede Brindisi ai nn. Volume 285; n.73.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti in San Pietro Vernotico (BR) – Via Principe Amedeo n. 14 Fg. 39, part. 1868, sub. 1 (C/2 – magazzino, piano terra, 294 m²) Fg. 39, part. 1868, sub. 2 (A/3 – abitazione tipo economico, piano primo, 6 vani) (oggi corrispondenti a Fg. 39, part. 702, sub. 10 e 11)..

L'atto indicato costituisce denuncia di successione per causa di morte, avente natura dichiarativa e non traslativa. È stato registrato presso l'Ufficio del Registro di Brindisi (Volume 285, n. 73 del 26/04/1983) e volturato ai fini catastali il 17/04/1989 (Ufficio NAPTI)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/10/1982 - UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione Volume 285 n. 73 registrato in data 26/04/1983 - Voltura n. 214/1983 in atti dal 17/04/1989 (dal 24/10/1982 fino al 08/10/2008), registrato il 27/10/2025 a Registro QR – Sede Brindisi ai nn. Volume 285; n.73.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti in San Pietro Vernotico (BR) – Via Principe Amedeo n. 14 Fg. 39, part. 1868, sub. 1 (C/2 – magazzino, piano terra, 294 m²) Fg. 39, part. 1868, sub. 2 (A/3 – abitazione tipo economico, piano primo, 6 vani) (oggi corrispondenti a Fg. 39, part. 702, sub. 10 e 11)..

L'atto indicato costituisce denuncia di successione per causa di morte, avente natura dichiarativa e non traslativa. È stato registrato presso l'Ufficio del Registro di Brindisi (Volume 285, n. 73 del 26/04/1983) e volturato ai fini catastali il 17/04/1989 (Ufficio NAPTI)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/10/1982 - UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione Volume 285 n. 73 registrato in data 26/04/1983 - Voltura n. 214/1983 in atti dal 17/04/1989 (dal 24/10/1982 fino al 08/10/2008), registrato il 27/10/2025 a Registro QR – Sede Brindisi ai nn. Volume 285; n.73.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti in San Pietro Vernotico (BR) – Via Principe Amedeo n. 14 Fg. 39, part. 1868, sub. 1 (C/2 – magazzino, piano terra, 294 m²) Fg. 39, part. 1868, sub. 2 (A/3 – abitazione tipo economico, piano primo, 6 vani) (oggi corrispondenti a Fg. 39, part. 702, sub. 10 e 11)..

L'atto indicato costituisce denuncia di successione per causa di morte, avente natura dichiarativa e non traslativa. È stato registrato presso l'Ufficio del Registro di Brindisi (Volume 285, n. 73 del 26/04/1983) e volturato ai fini catastali il 17/04/1989 (Ufficio NAPTI)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Pietro Vernotico è emerso che **l'unico titolo edilizio** rintracciato **riferibile al fabbricato** sito in Via Principe Amedeo n. 14 è la **Licenza edilizia n. 98 del 30/05/1974**, rilasciata **per la realizzazione di un'abitazione al primo piano** (attuale sub. 11) **mediante sopraelevazione di un fabbricato preesistente** (attuale sub. 10), oggi entrambi censiti al Foglio 39, particella 702. Non risulta, invece, alcun titolo edilizio riconducibile alla costruzione originaria del piano terra, la cui epoca di edificazione può tuttavia ritenersi anteriore al 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della Legge n. 765/1967, che estese l'obbligo di licenza edilizia anche alle aree esterne ai centri abitati. È plausibile che, al momento della sua edificazione, l'area di Via Principe Amedeo non fosse ancora inclusa nel perimetro del centro abitato, circostanza che giustifica l'assenza di un titolo edilizio formale. In ogni caso, la legittimità del piano terra risulta implicitamente riconosciuta dalla licenza edilizia del 1974, nella quale esso è rappresentato come "piano terra esistente" negli elaborati grafici allegati al progetto, assumendo

pertanto valore di riferimento ai fini della regolarità edilizia complessiva del fabbricato.

Dalla documentazione e dagli atti catastali esaminati si evince, inoltre, che l'originario corpo di fabbrica presentava uno sviluppo planimetrico e volumetrico differente rispetto all'attuale configurazione. La mappa di impianto catastale mostra, infatti, che il fabbricato — presumibilmente sviluppato integralmente al piano terra — aveva una conformazione a "L": la parte corta, disposta perpendicolarmente a Via Principe Amedeo, corrisponde all'attuale piano terra (sub. 10), mentre la parte lunga, parallela alla medesima via, risulta demolita in epoca antecedente alla sopraelevazione, in esecuzione del provvedimento sindacale prot. n. 5504 del 22/06/1973, emesso a seguito di specifica richiesta dell'allora proprietario del fabbricato.

Sulla base di tali elementi, può concludersi che l'attuale fabbricato derivi dall'ampliamento e dalla sopraelevazione della porzione superstite del corpo originario, intervento realizzato in attuazione della licenza edilizia n. 98 del 30/05/1974, che costituisce il titolo edilizio di riferimento e di fatto consolida la legittimità edilizia originaria complessiva dell'immobile.

Dall'esame complessivo della documentazione reperita e delle risultanze dei sopralluoghi è inoltre emerso che **le difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e la documentazione progettuale agli atti** — già descritte nel corpo della presente relazione e oggetto di successivo approfondimento nella sezione dedicata al giudizio di conformità edilizia e urbanistica — **non risultano assistite da alcun titolo edilizio**. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Pietro Vernotico non sono presenti pratiche edilizie integrative o successive alla licenza edilizia del 1974, né risultano depositate istanze di sanatoria, condono o S.C.I.A. relative alle opere successivamente realizzate e riferibili all'originario intestatario del fabbricato, ai suoi eredi o all'attuale esecutata.

L'unica ulteriore pratica individuata è la pratica edilizia n. 55 del 26/02/2009, avente ad oggetto un permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia e trasformazione del fabbricato posto al piano terra e primo piano. Tale istanza, presentata dall'esecutata, risulta collegata all'atto unilaterale d'obbligo rinvenuto nel corso delle ispezioni ipocatastali. Dall'esame del fascicolo è risultato che, a seguito di richiesta di integrazione documentale da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, la parte istante non ha provveduto a depositare la documentazione richiesta, con conseguente archiviazione dell'istanza e mancato rilascio del permesso di costruire. Si evidenzia, inoltre, che l'intervento oggetto della pratica del 2009 non aveva carattere sanante, non essendo stata formulata alcuna richiesta di regolarizzazione delle difformità edilizie pregresse.

Pertanto, tutte le difformità riscontrate in sede di sopralluogo e indagine documentale risultano prive di titolo edilizio abilitativo e non oggetto di alcuna istanza di sanatoria o condono.

L'analisi comparata tra le planimetrie catastali storiche, lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia agli atti consente tuttavia di affermare che **le principali difformità riscontrate, e in particolare la realizzazione del piano ammezzato non previsto nella licenza edilizia, siano riconducibili alla fase di esecuzione dei lavori autorizzati nel 1974**. Tale circostanza risulta confermata dal fatto che le planimetrie catastali degli immobili — presentate rispettivamente il 25 agosto 1976 (n. 87/76) per l'unità abitativa al primo piano e il 2 maggio 1977 (n. 7/77) per il piano terra — riproducono già l'attuale configurazione planimetrica e distributiva, comprovando che le difformità oggi riscontrate erano già presenti alla data di accatastamento originario, e sono dunque coeve alla realizzazione della sopraelevazione e alla ristrutturazione del fabbricato preesistente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per esecuzione Lavori Edili **N. 98/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Progetto di una casa di civile abitazione al 1 piano di proprietà del sig. De Perto Nicola sita in S. Pietro Vernotico alla via Principe - Sopraelevazione di abitazione civile.Amedeo", presentata il 03/11/1973 con il n. 267/73 di protocollo, rilasciata il 30/05/1974 con il n. 98 di protocollo.

La documentazione allegata alla Licenza edilizia n. 98 del 30/05/1974 risulta estremamente essenziale. Il fascicolo contiene un numero limitato di elaborati e atti amministrativi, tra i quali: - l'istanza di rilascio della licenza edilizia, presentata dall'allora proprietario del fabbricato; - un elaborato grafico progettuale in scala 1:100, relativo alla sopraelevazione del piano primo sull'edificio preesistente; - una richiesta di demolizione redatta su un semplice foglio formato A4,

nella quale viene testualmente indicata la «demolizione inerente alla costruzione di proprietà in Via Principe Amedeo n. 14», priva di documentazione grafica di corredo e di riferimenti catastali, nonché la relativa autorizzazione del Sindaco, rilasciata con prot. n. 5504 del 22/06/1973; - la comunicazione di fine lavori datata 01/12/1978, con la quale si attesta l'ultimazione, in data 30/11/1978, dei lavori oggetto della Licenza edilizia n. 98 del 30/05/1974. Si rileva, inoltre, che l'elaborato progettuale allegato alla pratica presenta alcune incongruenze tra le quote dimensionali dichiarate nelle planimetrie e le misure grafiche effettive rilevabili in scala 1:100. Tali discrepanze, tuttavia, appaiono verosimilmente riconducibili a approssimazioni grafiche o ad errori materiali di rappresentazione, piuttosto frequenti nella documentazione tecnica redatta in quegli anni, e non risultano di entità tale da compromettere la validità complessiva dell'elaborato ai fini della ricostruzione della conformazione originaria del fabbricato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera della Giunta Regionale della Puglia n. 80 del 31 gennaio 2008, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 46 – Zona B1 – Completamento e ristrutturazione edilizia

La zona B1 comprende le parti dell'area urbana intorno al centro storico interessate prevalentemente dalle espansioni ottocentesche e dello sviluppo edilizio del primo novecento.

... ..In tale zona è prescritta la conservazione delle destinazioni residenziali attuali e quelle con esse compatibili quali uffici privati e studi professionali, associazioni sociali, culturali, religiose e politiche, commercio al dettaglio, ristoranti, bar e piccoli esercizi artigianali. Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili. Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G., a condizione che risultino compatibili con i caratteri tipologici ed ambientali degli edifici e purché non abbiano caratteristiche di rumorosità, nocività ed inquinamento che contrastino con condizioni residenziali igieniche e confortevoli. Nella zona B1 gli interventi, finalizzati a migliorare le condizioni di igiene e abitabilità degli edifici, devono perseguire il mantenimento delle caratteristiche architettoniche ed ambientali degli stessi. Pertanto sugli edifici e/o isolati individuati in maniera specifica nelle planimetrie di P.R.G. in scala 1:2000 sono consentiti i seguenti interventi diretti, secondo le definizioni contenute nel RE.:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

.....sono consentiti i seguenti interventi

- 1) Le sostituzioni edilizie di singoli edifici (demolizioni e ricostruzioni o risanamento igienico-edilizio) limitate al piano terra e primo piano per un'altezza massima non superiore a ml. 8,50 ed un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a quello preesistente e comunque non superiore a *5 mc/mq. Rapporto massima altezza edifici e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5.
- 2) Le sopraelevazioni limitate al solo secondo piano fuori terra con una superficie non superiore a quella esistente al piano terra, con una altezza massima totale (piano terra e primo piano) non superiore a ml. 8,50 ed un indice di fabbricabilità fondiario non maggiore di 5 mc/mq. Rapporto massima altezza edifici e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5. Si deve comunque tenere conto della altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decoroso livellamento delle altezze.
- 3) Le nuove costruzioni di singoli edifici limitate al piano terra e primo piano, con un'altezza massima non superiore a ml 8,50 ed un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 5 mc/mq. Rapporto massima altezza nuovo edificio e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5.

... ..In tutti gli interventi edilizi, anche se limitati a soli restauri e tinteggiature, i materiali ed i colori dovranno riferirsi a quelli più idonei ad integrarsi con le caratteristiche dell'ambiente.

E' vietato aggiungere all'altezza massima consentita piani arretrati, attici e simili. In tutti i tipi di intervento edilizio testè descritti dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc di costruzione.

Il Regolamento Edilizio Comunale, allegato al vigente Piano Regolatore Generale, disciplina al Capitolo VII (artt. 49-51) le caratteristiche dei locali ai fini dell'abitabilità e dell'agibilità. In particolare, vengono fissati i requisiti minimi di altezza utile interna, pari a m 2,70 per i locali abitabili e m 2,40 per i locali accessori o di servizio, nonché le condizioni di aerazione e illuminazione naturale richieste ai fini del rilascio dell'agibilità. Tali prescrizioni sono state assunte come riferimento per la classificazione funzionale e la valutazione delle diverse porzioni immobiliari.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ai fini della verifica della **conformità edilizia e urbanistica**, in assenza di pratiche edilizie successive alla Licenza n. 98/1974 e considerato che le trasformazioni riscontrate risultano riconducibili alla fase di sopraelevazione del fabbricato originario, si è proceduto — in coerenza con quanto esposto nel precedente Capitolo 7 e con l'analisi degli elaborati grafici disponibili agli atti — **al confronto diretto tra lo stato attuale delle unità immobiliari e la documentazione progettuale di riferimento.**

La verifica di **conformità catastale** è stata invece condotta mediante confronto tra lo stato di fatto e le **planimetrie catastali depositate al momento del primo accatastamento:**

- planimetria prot. n. 87/76, presentata il 25 agosto 1976 per l'unità abitativa al primo piano (sub. 11);
- planimetria prot. n. 7/77, presentata il 2 maggio 1977 per il piano terra (sub. 10).

L'esito delle verifiche viene di seguito illustrato distintamente per ciascun livello del fabbricato, con analisi delle principali difformità riscontrate e valutazione della loro incidenza ai fini della conformità edilizia, urbanistica e catastale complessiva.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi — documentato mediante rilievi metrici, architettonici e fotografici — e gli elaborati grafici allegati alla Licenza edilizia n. 98 del 30/05/1974, sono emerse numerose difformità, alcune delle quali di natura sostanziale. Tali difformità, pur presentando carattere risalente e risultando in parte recepite nella rappresentazione catastale, non trovano riscontro in alcun titolo edilizio legittimante e, pertanto, incidono sul giudizio complessivo di conformità edilizia e urbanistica del fabbricato. L'indagine è stata articolata per livelli di fabbricato (piano terra, piano ammezzato, piano primo e terrazza di copertura), al fine di consentire l'individuazione puntuale delle difformità riscontrate, la loro qualificazione in termini di natura edilizia (sostanziale o secondaria) e la successiva valutazione in merito al grado di conformità complessiva dell'immobile rispetto al titolo edilizio di riferimento e alla normativa vigente. Per ciascun livello sono stati inoltre valutati gli effetti delle difformità rilevate sulla destinazione d'uso dei locali, sulle volumetrie complessive e sulle altezze interne utili, al fine di definire con precisione l'incidenza delle stesse ai fini della legittimità edilizia. **DIFFORMITÀ RISCONTRATE AL PIANO TERRA (sub. 10):** 1) Variazione della sagoma planimetrica: L'originario locale deposito ha subito un allungamento di circa 2,90 m e una riduzione di larghezza di circa 0,85 m rispetto alla configurazione approvata, con conseguente variazione delle superfici dei

singoli ambienti e delle quote planimetriche complessive; 2) Incremento dell'altezza interna e della volumetria: l'altezza utile interna del piano terra risulta aumentata da m 3,75 a m 4,35; 3) Aumento dello spessore delle murature perimetrali: le murature esterne presentano uno spessore maggiore di circa 30 cm rispetto a quanto rappresentato nella planimetria del 1974; 4) Modifica delle aperture sul prospetto principale: sono stati eliminati i due ingressi a doppia anta previsti in progetto e realizzato un unico accesso centrale di maggior ampiezza, affiancato da due finestre laterali, una in posizione corrispondente a quella originaria e una di nuova apertura; 5) Aperture secondarie: la finestra sul prospetto nord-ovest è stata realizzata in posizione analoga a quella prevista ma con lieve spostamento, ed è stata inoltre aperta una nuova finestra sul prospetto est, non prevista nel progetto approvato; 6) Ridistribuzione interna dei locali: all'interno dell'originario deposito sono state realizzate nuove tramezzature che suddividono lo spazio in ambienti distinti, modificando la configurazione unitaria originaria; 7) Realizzazione di un servizio igienico e di un vano soprastante: è stato realizzato un servizio igienico con altezza all'intradosso di m 2,10 e un vano soprastante, di pari estensione planimetrica e identica altezza (m 2,10), in corrispondenza, costituendo di fatto un piano ammezzato non previsto nel progetto originario; 8) Traslazione del corpo scala: il corpo scala interno è stato traslato di circa 0,50 m verso l'originario vano adibito a ufficio, determinando una riduzione della larghezza di quest'ultimo rispetto alla configurazione approvata. 9) Modifica dell'altezza del vano ufficio: l'altezza interna del vano originariamente destinato a ufficio è stata ridotta mediante la creazione del piano ammezzato, con altezza alla quota inferiore di circa 2,35–2,40 m; 10) Realizzazione di un piano ammezzato non previsto nel progetto approvato: È stato realizzato un piano ammezzato, costituito da due vani con altezza all'intradosso pari a m 2,15, in corrispondenza dell'originario vano adibito a ufficio e del servizio igienico. Il piano ammezzato, sebbene realizzato in assenza di titolo edilizio, risulta correttamente accatastato già a partire dal 1976 come pertinenza esclusiva dell'abitazione al primo piano e catastalmente distinto con il medesimo subalterno (sub. 10). In sintesi, le opere realizzate hanno determinato un incremento planivolumetrico complessivo del piano terra, pari a + mc 263,24 rispetto al progetto autorizzato (volume approvato mc 1.168,00 – volume realizzato mc 1.431,24), nonché un'alterazione della distribuzione interna e la modifica del prospetto principale, configurando una difformità edilizia di tipo sostanziale rispetto al titolo edilizio di riferimento. **DIFFORMITÀ RISCONTRATE AL PIANO PRIMO (sub. 11):** 1) Variazione della sagoma planimetrica: l'originario appartamento ha subito una riduzione di larghezza di circa 0,85 m rispetto alla configurazione approvata, con conseguente variazione delle superfici dei singoli ambienti e delle quote planimetriche complessive; 2) Aumento della superficie accessoria di ornamento: la terrazza a livello ha subito un allungamento di circa 2,90 m. con conseguente incremento della superficie accessoria rispetto a quella autorizzata; 3) Traslazione non uniforme delle murature e del corpo scala: risultano spostate alcune tramezzature interne, murature trasversali perimetrali, il corpo scala con relativi pianerottoli e il portico sul prospetto principale (indicato in progetto come "veranda"). Gli spostamenti non sono omogenei, ma variano da un minimo di circa 20 cm a un massimo di 1,45 m, interessando in modo differenziato i vari elementi costruttivi. In particolare, ciascun setto murario, vano scala o porzione di veranda ha subito uno spostamento con entità e direzione proprie, non riconducibili a un unico slittamento planimetrico coerente. Tale ricollocazione disomogenea delle strutture verticali ha determinato una configurazione distributiva interna sensibilmente difforme rispetto a quella autorizzata. Sebbene la distribuzione attuale, a una prima osservazione, possa apparire coerente con lo schema originario, ogni singolo ambiente ha in realtà subito variazioni dimensionali più o meno marcate, con conseguente alterazione del disegno planimetrico complessivo dell'unità immobiliare; 4) Modifica dimensionale dell'originaria "veranda" (oggi portico ai sensi del RET): a seguito della traslazione delle murature perimetrali longitudinali e trasversali, la superficie dell'area porticata risulta ridotta da 18,80 m² autorizzati a 8,90 m² nello stato attuale. Inoltre, mentre il progetto approvato prevedeva un fronte completamente libero verso la strada, nella configurazione realizzata è stato costruito un parapetto in muratura di circa 90 cm di

altezza, con un varco di passaggio che consente la connessione con il balcone aggettante. Tali modifiche hanno comportato una variazione significativa della conformazione planimetrica e dell'impostazione architettonica del prospetto principale, alterando l'assetto originariamente assentito; 5) Chiusura e trasformazione della veranda esposta a sud-est in vano abitabile: agli elaborati approvati non è possibile verificare se la veranda fosse aperta solo a est o anche a sud; di conseguenza non è possibile stabilire se la chiusura sia avvenuta mediante una o due murature di tamponamento. Il vano realizzato presenta una superficie utile di 10,17 m², superficie lorda di 12,43 m², altezza all'intradosso di 2,95 m e altezza all'estradosso di 3,20 m, per un volume pari a 39,77 m³, da considerarsi incremento volumetrico non autorizzato; 6) Parziale demolizione dell'originario vano adibito a servizio igienico: il locale, originariamente destinato a bagno, risulta oggi interessato da interventi demolitori interni con rimozione parziale di tramezzature e rivestimenti e conseguente modifica dell'assetto originario. Le opere hanno determinato la perdita della configurazione funzionale del vano, che allo stato attuale non risulta più idoneo all'uso originario di servizio igienico; 7) Modifica della configurazione del balcone sul prospetto principale: il progetto approvato prevedeva un unico balcone continuo, lungo circa 14 m e profondo 1 m, posto in adiacenza alla veranda e al soggiorno, con funzione di prolungamento della stessa. Nello stato attuale, tale elemento è stato sostituito da quattro balconi distinti, di dimensioni e posizione differenti rispetto all'unico corpo originario, modificando sensibilmente la composizione architettonica del prospetto principale; 8) Sostituzione della porta finestra del soggiorno: in luogo dell'unica grande apertura prevista in progetto, sono state realizzate due porte finestre di dimensioni più contenute, ciascuna con accesso a un balconcino semicircolare; 9) Trasformazione della finestra della camera da letto in porta finestra: l'apertura originaria è stata sostituita con una porta finestra che consente l'accesso diretto al balconcino semicircolare; 10) Trasformazione della porta finestra della cucina in finestra: l'apertura originaria, larga 1,95 m, è stata ridotta a 1,25 m, con conseguente riduzione di superficie aeroilluminante; 11) Sostituzione della muratura d'angolo con apertura continua: in progetto era previsto un angolo pieno; nello stato attuale è stata realizzata un'apertura continua a "C", con infisso vetrato avvolgente, che elimina il setto d'angolo e si estende sui due fronti contigui, alterando l'impostazione architettonica del prospetto; 12) Realizzazione di scala esterna sulla terrazza a livello: è stata costruita una scala in calcestruzzo armato a due rampe, con pianerottolo intermedio, destinata all'accesso al lastrico solare, in sostituzione del collegamento originario previsto tramite torrino scala; 13) Aumento dell'altezza all'intradosso: l'altezza utile interna risulta superiore rispetto a quella indicata negli elaborati progettuali, passando da m 2,80 a m 2,95. Complessivamente, le modifiche descritte non hanno determinato un incremento volumetrico complessivo, ma una riduzione pari a 72,03 m³ (volume approvato: mc 735,00 – volume realizzato: mc 662,97). Con riferimento ai prospetti, oltre alle modifiche sopra elencate, si segnala l'eliminazione del torrino scala e la variazione delle aperture del vano scala, realizzate con forma e dimensioni differenti rispetto a quelle originariamente autorizzate. Alla luce di quanto sopra esaminato, le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la documentazione progettuale allegata alla Licenza edilizia n. 98 del 30/05/1974 risultano di natura tale da incidere in modo significativo sulla conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di espropriazione. In particolare, l'incremento volumetrico non autorizzato, il frazionamento interno del piano terra mediante la realizzazione del piano ammezzato — successivamente accorpato catastalmente all'abitazione del primo piano —, nonché l'assenza di titoli edilizi per le modifiche strutturali e distributive eseguite, e le alterazioni sostanziali rispetto agli elaborati grafici assentiti nel 1974, delineano una situazione complessiva che non può essere considerata conforme alle normative urbanistiche ed edilizie vigenti. Tali trasformazioni, pur riconducibili temporalmente alla fase di realizzazione del fabbricato, configurano un insieme di opere prive di titolo abilitativo e non sanate, che incidono sul rispetto dei parametri di sagoma, volume e distribuzione interna dell'edificio, compromettendo la piena conformità dell'immobile sotto il profilo tecnico-amministrativo. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ("Testo Unico dell'Edilizia"), artt. 9, 10, 22,

36 e 37 – Riferimenti per la verifica di conformità edilizia e urbanistica.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ai fini della valutazione della regolarizzabilità urbanistica ed edilizia delle opere difformi riscontrate, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, è stato preliminarmente necessario procedere a una verifica estesa all'intera particella catastale n. 702 (Fig. 39), sulla quale insistono il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva e il complesso condominiale "L'Aranceto", composto da tre palazzine residenziali realizzate successivamente. Tale impostazione metodologica si è resa indispensabile poiché la verifica della regolarizzabilità edilizia deve essere condotta non limitatamente al singolo edificio, ma sull'intero lotto fondiario di riferimento, in quanto i parametri urbanistici (indice fondiario, rapporto di copertura, altezze e distacchi) operano in modo unitario sull'intera superficie territoriale di pertinenza. La ricostruzione storica della disciplina urbanistica ha evidenziato le seguenti fasi evolutive: 1) Nel 1974, al momento del rilascio della Licenza edilizia n. 98, l'intervento insisteva sul lotto originario (partt. 1868 e 1870) di circa 3.500 m², ricadente in zona di completamento residenziale con indice fondiario pari a 1,50 mc/m², corrispondente a una potenzialità edificatoria complessiva di circa 5.250 m³. Tale volumetria risultava interamente riferita al solo fabbricato oggetto di licenza, poiché nessun altro intervento edilizio era ancora previsto sulla particella. 2) Nel 1976, a soli due anni di distanza, il Comune di San Pietro Vernotico ha rilasciato la Licenza edilizia n. 76/1976 per la costruzione delle tre palazzine residenziali insistenti sullo stesso lotto, con una volumetria complessiva assentita di 11.915,19 m³. Tale volume è nettamente superiore a quello consentito dall'indice 1,50 mc/m² e risulta compatibile solo con un indice fondiario più elevato (~3,40 mc/m²), verosimilmente introdotto mediante variante urbanistica o piano attuativo approvato tra il 1974 e il 1976. 3) Allo stato attuale, la volumetria complessiva realizzata sulla particella n. 702 — comprensiva del fabbricato pignorato e delle tre palazzine — ammonta a circa 13.782 m³, valore comunque inferiore alla potenzialità edificatoria oggi vigente, pari a 17.500 m³ (calcolata con l'indice fondiario 5,00 mc/m² previsto per la zona B1 dal vigente P.R.G.). Questa verifica dimostra che le trasformazioni rilevate - consistenti principalmente in modifiche distributive interne, variazioni di sagoma e piccole variazioni volumetriche (pari a circa +191 m³) nonché nella realizzazione di un piano ammezzato e nella chiusura di alcuni spazi accessori — risultano ampiamente assorbibili all'interno della capacità edificatoria residua del lotto e non determinano superamento degli indici urbanistici né violazioni sostanziali dei parametri edilizi di zona. Alla luce degli esiti delle verifiche documentali, grafiche e volumetriche descritte nei paragrafi precedenti e rappresentate graficamente nell'elaborato TAV. 6D – Verifica art. 36 D.P.R. 380/2001, si può affermare che le opere difformi riscontrate risultano compatibili con i parametri urbanistici ed edilizi vigenti sia al momento della loro realizzazione sia alla data odierna e pertanto risultano regolarizzabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, sussistendo i requisiti della doppia conformità urbanistica ed edilizia. Sotto il profilo igienico-edilizio, si rileva tuttavia che una porzione del piano terra e il piano ammezzato presentano altezze utili interne inferiori ai limiti stabiliti dagli artt. 49–51 del Regolamento Edilizio comunale. Tali locali non possono pertanto essere considerati abitabili o agibili ai fini residenziali o lavorativi, ma sono riconducibili alla categoria dei locali accessori o di servizio (S2/S3), utilizzabili come depositi o pertinenze non residenziali. Si tratta, quindi, di limitazioni d'uso che non incidono sulla conformità urbanistica del fabbricato né sulla possibilità di regolarizzazione amministrativa. Con specifico riferimento al locale deposito al piano terra, si è rilevato che servizio igienico e il soprastante vano ripostiglio sono stati realizzati - in assenza di titolo edilizio - mediante la suddivisione dell'altezza originaria del locale in due porzioni sovrapposte tramite la costruzione di un solaio intermedio. Tale configurazione ha determinato una riduzione dell'altezza utile del bagno al di sotto dei limiti igienico-sanitari. Al fine di ripristinare le condizioni di conformità edilizia e igienico-funzionale, sarà necessario procedere alla demolizione del solaio intermedio, restituendo al locale l'altezza originaria. A seguito di tale intervento, l'opera potrà essere ricondotta alla fattispecie di una diversa distribuzione interna di locali esistenti, regolarizzabile mediante accertamento di conformità ex art.

36 del D.P.R. 380/2001. Ai fini procedurali, la sanatoria comporterà il versamento del contributo di costruzione in misura prevista dal comma 2 dell'art. 36 del DPR 380/01, da determinarsi secondo la Deliberazione Comunale n. 26/2017 per la Zona B1, oltre al pagamento dei diritti di segreteria delle sanzioni amministrative e degli oneri e tecnici. L'intervento dovrà inoltre essere corredato da eventuale istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, limitatamente alle opere incidenti sull'aspetto esteriore dei prospetti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria per Accesso agli Atti con estrazione di copie: €11,69
- Onorario professionale per predisposizione pratica edilizia (Accesso agli Atti, verifica della conformità urbanistica, redazione e presentazione del PdCart. 36 DPR 380/01 e Istanza di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica: €4.000,00
- Diritti di segreteria per istanza Accertamento di conformità artt. 36 del D.P.R. 380/01: €116,95
- Diritti di segreteria per istanza di Accertamento di Compatibilità .Paesaggistica: €100,00
- Sanzione ai sensi dell' art. 36 comma 5 lett. b) D.P.R. 380/01: €1.032,00
- Contributo di costruzione ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01: €31.272,52
- demolizione e smaltimento solaio servizio igienico Locale deposito (quantificazione a corpo data la modesta entità dell'opera): €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire ma non inferiore a 12 mesi.

Dall'analisi delle altezze interne è emerso che una porzione del piano terra, originariamente destinata ad ufficio, e il piano ammezzato soprastante presentano un'altezza utile di circa m 2,10, inferiore al limite minimo di m 2,40 previsto dall'art. 50 del Regolamento Edilizio comunale per i locali ordinari. In base agli artt. 49-51 del medesimo Regolamento, tali ambienti non possono essere considerati abitabili o agibili ai fini residenziali o lavorativi, ma vanno ricondotti alla categoria dei locali accessori di tipo S2/S3, destinati a funzioni di servizio o deposito. Il piano ammezzato, ricavato mediante un solaio intermedio all'interno del volume originario, deve pertanto considerarsi non abitabile e pertinenza dell'abitazione sovrastante, non concorrendo alla Superficie Utile (SU) ma soltanto alla Superficie Lorda (SL) ai fini volumetrici. Le ridotte altezze interne non costituiscono violazione urbanistica, ma limitano l'agibilità e l'uso abitativo dei locali, che possono essere qualificati solo come spazi accessori non abitabili ai sensi del Regolamento Edilizio comunale.



Planimetrie approvate con Licenza Edilizia 98/1974



Pianta piano 1_Sovrapposizione fra rilievo dello stato dei luoghi e pianta come da Licenza Edilizia



Pianta piano Terra e Ammezzato_Sovrapposizione fra rilievo dello



stato dei luoghi e pianta come da Licenza Edilizia

*Verifica della compatibilità volumetrica assentibile ai
fini dell'Accertamento di Conformità ex art. 36 DPR
380/01*

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ai sensi dell'art. 19, comma 14 del D.L. 78/2010, convertito con modificazioni dalla L. 122/2010, è stata eseguita la verifica di conformità tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali depositate, relative alle unità immobiliari identificate al Fg. 39, particella 702, sub. 10 (piano terra) e sub. 11 (piano primo e ammezzato). La verifica è stata condotta mediante sovrapposizione grafica tra i rilievi metrici e architettonici eseguiti in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali presentate rispettivamente il 25 agosto 1976 (n. 87/76) e il 2 maggio 1977 (n. 7/77), confrontando la sagoma, la distribuzione interna e la posizione delle aperture. Dalla comparazione sono emerse numerose incongruenze planimetriche e rappresentative, riguardanti sia la sagoma esterna del fabbricato, sia la distribuzione interna dei vani e la rappresentazione delle aperture e delle altezze. Tali difformità, per natura ed estensione, non possono essere considerate meri scostamenti dimensionali tollerabili, poiché incidono sulla corretta individuazione catastale e sulla corrispondenza grafica dell'immobile. **DIFFORMITÀ AL PIANO TERRA (sub 10)** 1) Variazione della sagoma planimetrica: l'originario locale deposito è stato rappresentato con una lunghezza maggiore sul lato est e con una larghezza inferiore rispetto a quelle effettivamente rilevate nello stato reale; 2) Errata rappresentazione del corpo scala e del vano adiacente: Il corpo scala risulta rappresentato in posizione e conformazione difformi rispetto allo stato reale, con conseguente errata definizione planimetrica dell'originario vano adibito a ufficio, indicato in planimetria catastale come Deposito attrezzi; 3) Errata rappresentazione della sagoma perimetrale del vano indicato come deposito attrezzi: Il perimetro catastale non coincide con quello rilevato, risultando semplificato/traslato con omissione di rientranze/sporgenze e allineamenti diversi rispetto alle murature effettive; 4) Omessa rappresentazione delle tramezzature interne per la suddivisione dell'originario locale deposito in ambienti distinti; 5) omessa rappresentazione del servizio igienico con soprastante vano deposito: nello stato reale è presente un servizio igienico ricavato mediante nuove tramezzature interne, sormontato da un vano deposito di pari estensione planimetrica, ottenuto tramite suddivisione in altezza del volume originario; 6) Rappresentazione di una fascia perimetrale assimilabile a marciapiede o spazio esterno, che non trova riscontro nello stato reale; 7) Errata rappresentazione dell'apertura (finestra) sul prospetto nord: la planimetria catastale riporta in corrispondenza di tale posizione una porta, con caratteristiche dimensionali differenti; 8) errata rappresentazione e ubicazione della porta di accesso: la porta di accesso principale risulta rappresentata in posizione diversa e con dimensioni non corrispondenti rispetto a quelle effettivamente rilevate nello stato reale; 9) Mancata rappresentazione di una finestra sul prospetto nord; 10) Mancata rappresentazione della porta di accesso da strada del locale attrezzi; Mancata rappresentazione della finestra sul prospetto est. Si rileva infine che pur trattandosi di un volume non autorizzato urbanisticamente, nella planimetria catastale è riportata correttamente l'altezza interna effettiva del vano deposito attrezzi, corrispondente a quella derivante dalla realizzazione del soprastante piano ammezzato. **DIFFORMITÀ AL PIANO PRIMO E AMMEZZATO (SUB 11)** 1) Variazione della sagoma planimetrica: la terrazza a livello è stata rappresentata con una lunghezza maggiore sul lato est e con una larghezza inferiore rispetto a quelle effettivamente rilevate nello stato reale; 2) errata rappresentazione planimetrica interna: Tutte le tramezzature risultano traslate rispetto alla posizione effettiva, con scostamenti non omogenei che interessano in modo differenziato gli elementi costruttivi. Vano scala rappresentato come rettilineo, mentre in realtà è inclinato; 3) Errata rappresentazione del portico: Il portico è rappresentato con dimensioni superiori rispetto a quelle

effettivamente riscontrate nello stato reale, con conseguente inesatta rappresentazione catastale della sagoma e delle superfici scoperte pertinenziali; 4) Errata rappresentazione del servizio igienico: il servizio igienico è rappresentato con dimensioni difformi rispetto a quelle reali; omessa anche la rappresentazione del tramezzo interno che delimita la nicchia presente nello stato reale dei luoghi; 5) Omessa rappresentazione dei balconi; 6) Errata rappresentazione della sagoma perimetrale del vano indicato come tinello al piano primo e lavanderia al piano ammezzato; 7) Errata rappresentazione dell'ubicazione della finestra del vano scala; 8) Mancata rappresentazione della finestra del vano soggiorno prospiciente il portico; 9) Errata rappresentazione delle porte-finestre di accesso ai balconi del soggiorno: le aperture di accesso ai balconi sono rappresentate in planimetria come semplici finestre; 10) Errata rappresentazione e ubicazione della porta finestra della camera da letto: l'apertura di accesso al balcone è rappresentata in planimetria come semplice finestre; 11) Errata rappresentazione della finestra del piano ammezzato: la finestra del piano ammezzato è rappresentata con dimensioni inferiori rispetto a quelle effettivamente riscontrate nello stato reale; 12) Omessa rappresentazione della scala esterna di accesso al lastrico solare (normativa di riferimento: D.L. 78/2010, art. 19, comma 14 – L. 122/2010, in relazione al R.D.L. 652/1939 e al D.P.R. 1142/1949.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ai fini della verifica della regolarizzazione catastale, la scrivente CTU ha eseguito un'approfondita attività di riscontro presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Territorio, acquisendo visure catastali storiche e attuali, planimetrie e copie dell'impianto di mappa originario. Le verifiche hanno evidenziato che la particella n. 702 (Fg. 39), su cui insistono i beni pignorati, deriva da una bonifica identificativa catastale del 2014, eseguita senza aggiornamento della cartografia e senza recepire le trasformazioni edilizie intervenute nel tempo. La mappa catastale attuale, infatti, conserva l'impianto originario del lotto e non rappresenta fedelmente lo stato reale dei luoghi: risultano ancora riportate le sagome del corpo di fabbrica a "L" demolito nel 1974, mentre non sono graficamente inserite le tre palazzine costituenti il complesso "L'Aranceto", realizzate successivamente. Tali incongruenze derivano da un mancato aggiornamento della mappa catastale e non incidono sulla validità delle risultanze né sull'individuazione catastale dei beni, ma rendono necessaria una completa attività di riallineamento tecnico. Pertanto, al fine di procedere alla regolarizzazione catastale e all'allineamento delle banche dati, sarà necessario procedere con: 1) Presentazione di apposita istanza al Catasto Terreni per l'aggiornamento della mappa catastale e della mappa fabbricati della particella n. 702 (Fg. 39), finalizzata all'eliminazione del fabbricato non più esistente e alla ricostruzione del perimetro reale del lotto; 2) Aggiornamento del tipo mappale (procedura PREGEO) per l'aggiornamento cartografico e la correzione della sagoma e del perimetro di corte; 3) Aggiornamento planimetrico (procedura DOCFA) per la ridefinizione delle unità immobiliari sub. 10 e sub. 11 in conformità allo stato reale dei luoghi e alla documentazione edilizia regolarizzata. L'intervento consentirà di ristabilire la piena coerenza tra le banche dati catastali e lo stato effettivo del complesso edilizio, assicurando la corretta rappresentazione tecnica e amministrativa del bene.

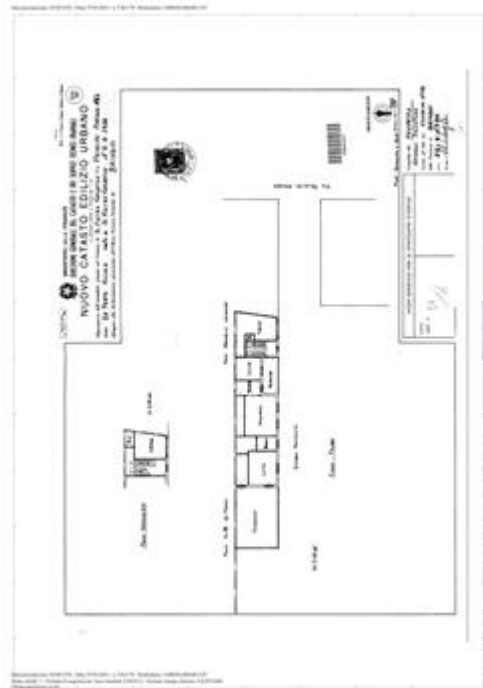
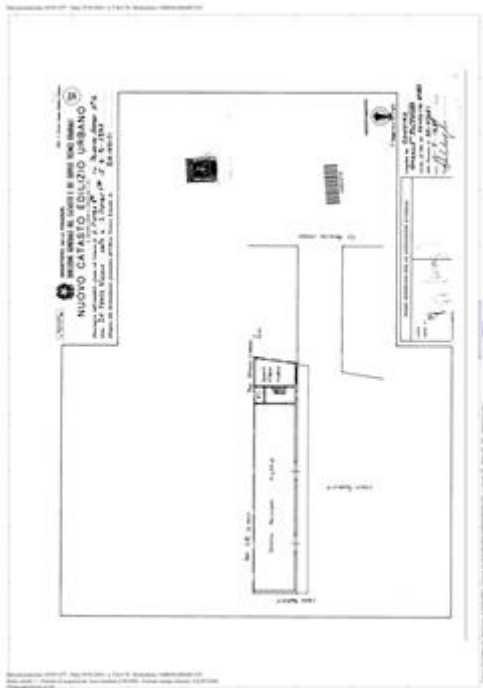
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

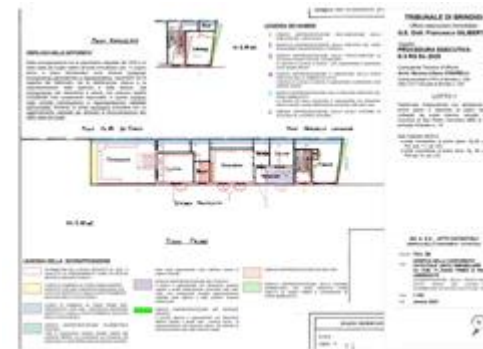
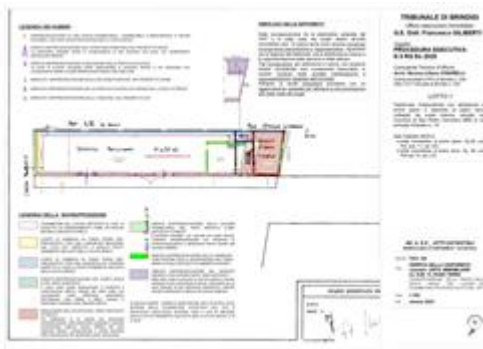
- Rilievo con GPS e redazione del Tipo mappale con pratica PREGEO per modifica della sagoma dell'intero fabbricato: : €500,00
- Diritti per estrazione del tipo mappale per aggiornamento e presentazione nuovo mappale: : €105,00
- Diritti per presentazione planimetrie catastali (€ 50,00 cad.): €100,00
- Onorario professionale per predisposizione Istanza, predisposizione e presentazione della Variazione catastale di n. 2 unità immobiliari: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire ma non inferiore a 60 giorni dalla conclusione del procedimento amministrativo.

Si rileva che, pur trattandosi di un piano non autorizzato urbanisticamente, il piano ammezzato risulta rappresentato in planimetria catastale.



Planimetria catastale sub. 10 - prot. n. 7/77 del 02-05-1977 Planimetria catastale sub. 11 - prot. n. 87/76 del 25-08-1976



Sovrapposizione fra planimetria dello stato di fatto del sub 10 e planimetria catastale Sovrapposizione fra planimetria dello stato di fatto del sub 11 e planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla luce delle verifiche eseguite, il fabbricato oggetto di stima non risulta conforme al titolo edilizio originario e presenta difformità urbanistiche di tipo minore, consistenti in variazioni planivolumetriche e modifiche interne non autorizzate. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001; Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Pietro Vernotico)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della medesima istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, prevista per la regolarizzazione edilizia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire ma non inferiore 12 mesi.

L'edificio oggetto di stima, sviluppato su due livelli fuori terra oltre a un piano ammezzato interno, insiste sulla particella n. 702 (Fg. 39), facente parte di un più ampio lotto comprendente anche il complesso residenziale "L'Aranceto". Ai fini della verifica della conformità urbanistica, si è fatto riferimento ai calcoli e alle analisi già eseguiti nella TAV. 6D – Verifica art. 36 D.P.R. 380/2001, nonché a quanto ampiamente argomentato nella sezione relativa al giudizio di conformità edilizia, in cui sono stati ricostruiti gli indici fondiari, la potenzialità edificatoria e la compatibilità volumetrica dell'intero lotto.

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

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA PRINCIPE AMEDEO 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN PIETRO VERNOTICO via Principe Amedeo 14, della superficie commerciale di **248,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva consistono in un **appartamento al primo piano, corredato da due vani di servizio ubicati al piano ammezzato, e in un locale deposito con locali di servizio al piano terra**. Le unità fanno parte di un fabbricato indipendente inserito all'interno del complesso residenziale recintato denominato "Condominio Aranceto". L'edificio è stato realizzato tra il 1974 e il 1977 e presenta caratteristiche costruttive tipiche del periodo. Si sviluppa su due livelli principali più piano ammezzato ed è costruito con struttura in muratura e solai in laterocemento, paramento esterno intonacato o rivestito in tufo locale, infissi in legno o PVC. Lo stato di conservazione generale è discreto, con normali segni di vetustà.

Ai fini della vendita giudiziaria, si è ritenuto opportuno considerare le due unità immobiliari sottoposte a pignoramento – l'abitazione al primo piano con i vani di servizio al piano ammezzato (sub 11) e il deposito al piano terra con il vano di servizio (sub 10) – come un **unico lotto di vendita**. Tale impostazione è motivata dalla connessione strutturale e funzionale tra le due porzioni, poiché l'accesso all'abitazione e ai vani di servizio del piano ammezzato avviene unicamente attraverso la scala interna collocata nell'androne d'ingresso. Quest'ultimo, insieme al vano scala, divide formalmente il piano terra in due parti distinte – da un lato il locale deposito e dall'altro i locali di servizio – ma al tempo stesso ne mantiene la continuità funzionale, mettendoli in relazione diretta con l'abitazione soprastante e privandoli di una reale autonomia funzionale. Pur disponendo di accessi diretti dalla viabilità interna privata del complesso "Aranceto", il locale deposito e i vani annessi mantengono, infatti, una costante interrelazione con l'abitazione, determinata dalla presenza della scala e delle aperture sull'androne comune, che ne impedisce un utilizzo completamente indipendente. La configurazione di due distinti lotti di vendita risulterebbe, pertanto, non praticabile nell'ambito della procedura esecutiva, poiché richiederebbe interventi di frazionamento interno del piano terra in due unità separate (locale deposito e locali di servizio), ciascuna dotata di proprio subalterno e accesso autonomo, nonché la chiusura dei collegamenti interni con la scala che conduce ai piani superiori, con conseguenti aggiornamenti catastali e urbanistici. Inoltre, l'altezza utile interna dei locali di servizio (pari a circa 2,13 m) non risulta conforme ai requisiti minimi previsti dalla normativa nazionale e comunale per i locali abitabili, circostanza che ne impedisce il riconoscimento di piena agibilità e ne limita ulteriormente la possibilità di essere considerati unità autonome ai fini urbanistici. Il fabbricato, inoltre - pur non costituendo parte integrante del condominio- è inserito all'interno del complesso residenziale "Condominio Aranceto", delimitato da recinzione perimetrale e accessibile esclusivamente tramite cancelli carrabili e pedonali. Tale collocazione accentua l'opportunità di una gestione unitaria del bene e ne riduce la possibilità di frazionamento funzionale in lotti distinti.

Ai fini estimativi, e per riflettere correttamente l'effettiva utilizzabilità e percezione del bene da parte del mercato locale, si è ritenuto più coerente, sotto il profilo tecnico-funzionale ed economico, considerare i beni come un unico lotto, distinguendoli tuttavia in due corpi funzionali: il **Corpo A**, costituito dall'unità abitativa con i vani di servizio al piano ammezzato, e il **Corpo A1**, costituito dal locale deposito e dal relativo vano accessorio al piano terra. La distinzione tra i due corpi risponde a criteri tecnico-catastali e valutativi, poiché il piano terra, pur dotato di accessi propri e di consistenza rilevante, presenta una natura accessoria e dipendente rispetto all'abitazione soprastante. Per tale motivo, la superficie del Corpo A1 va computata in misura ridotta in coerenza con il suo effettivo grado di utilizzo e con il valore riconosciuto dal mercato locale agli ambienti accessori privi di autonomia funzionale. Tale approccio risulta coerente con la prassi urbanistica e tipologica della Zona Omogenea B1 del vigente P.R.G., dove è frequente la compresenza, all'interno di fabbricati indipendenti, di abitazioni al piano primo e di locali deposito o autorimessa al piano terra. Nel caso in esame, questa configurazione, unita alla prossimità fisica e all'accessibilità diretta tramite l'androne comune, consente di considerare l'abitazione e il deposito come componenti inscindibili di un unico corpo immobiliare, sia sotto il profilo funzionale che valutativo.

Dopo questa doverosa e necessaria premessa si procede dunque alla descrizione sommaria dei beni oggetto della procedura esecutiva, rimandando quella puntuale e dettagliata al successivo paragrafo "Descrizione dettagliata"

Descrizione sommaria dell'appartamento (sub 11): L'appartamento occupa integralmente il piano primo del fabbricato ed è servito unicamente dalla scala interna ricavata nell'androne d'ingresso, collocato non al centro del corpo di fabbrica ma più spostato verso il lato ovest. L'androne è accessibile dalla viabilità privata interna e comunica con i due ambienti del deposito al piano terra; da qui prende avvio la scala che conduce dapprima al pianerottolo intermedio e quindi all'abitazione. L'unità abitativa presenta una superficie utile pari a mq 173,18 e una superficie lorda complessiva di mq 203,18, con altezza interna di ml 2,95. L'impianto planimetrico risulta irregolare ma ben organizzato, con sviluppo prevalente verso est. La distribuzione interna risulta articolata ma razionale, con la maggior parte dei locali sviluppata verso est, disposti in sequenza e collegati tra loro da passaggi di ampiezza variabile che assicurano una buona continuità funzionale. Tutti gli ambienti sono di ampie dimensioni e dotati di illuminazione e aerazione naturale. Il fronte principale, orientato a nord-ovest, è caratterizzato da balconi e portico, mentre sul lato nord-est si estende una terrazza scoperta a livello, collegata da scala esterna al lastrico solare praticabile. L'abitazione presenta finiture originarie di livello medio-alto, tipiche dell'epoca: pavimenti in ceramica decorata o graniglia di marmo, rivestimenti in ceramica smaltata nei locali di servizio, intonaci a calce e tinteggiature o carta da parati negli ambienti principali. Gli infissi esterni sono in legno con inserti in vetro, dotati di persiane in legno; le porte interne, anch'esse in legno, presentano in parte modanature e inserti in vetro, in linea con la tipologia costruttiva degli anni '70.

Lo stato manutentivo complessivo è mediocre, con diffusi segni di abbandono e degrado delle finiture: intonaci scrostati, distacchi di tinteggiatura, presenza di umidità di risalita e condensa, pavimentazioni in parte sollevate o usurate, ossidazione dei serramenti e fessurazioni nei soffitti. Sono presenti gli impianti elettrico, citofonico, televisivo, idrico-fognante, di adduzione dell'acqua calda sanitaria e di distribuzione del gas metano. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori in ghisa originariamente alimentati da una caldaia non più presente. L'approvvigionamento idrico avviene tramite il servizio pubblico di distribuzione AQP, mentre lo smaltimento dei reflui domestici è garantito dalla rete fognaria comunale. Tutta la dotazione impiantistica appare di vecchia realizzazione e, non conforme alle normative. Si segnala inoltre la chiusura e trasformazione non autorizzata dell'originaria veranda retrostante esposta a sud-est in vano abitabile, dalla quale si accede alla terrazza a livello, configurando una difformità urbanistico-edilizia rispetto allo stato legittimo.

Costituiscono pertinenza esclusiva dell'abitazione al primo piano due locali di servizio posti al piano ammezzato, ricavati nella porzione est del fabbricato. A tali vani si accede attraverso la scala interna che collega il piano terra con l'abitazione: una prima rampa conduce a un pianerottolo intermedio, dal quale si aprono gli accessi ai due ambienti. Il primo locale, di circa 5,80 m², è attualmente adibito a ripostiglio; il secondo, di circa 19,93 m², è utilizzato come camera da letto, ma non è abitabile in quanto presenta altezza interna pari a 2,15 m. Entrambi sono pavimentati e

intonacati, dotati di impianto elettrico e, nel locale maggiore, di aerazione naturale. Le finiture sono di livello medio ma in stato di conservazione mediocre, con presenza di umidità e condensa. Il piano ammezzato risulta realizzato in assenza di specifico titolo edilizio, presumibilmente in corso di costruzione, mediante parziale riduzione dell'altezza interna del locale sottostante (originariamente destinato a ufficio o deposito) Tali ambienti, pur incrementando la superficie complessiva dell'abitazione, non incidono sulla superficie utile abitabile ai fini urbanistici, in quanto privi dei requisiti minimi di altezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 e piano ammezzato, ha un'altezza interna di 2,95 Appartamento; H 2,15 piano ammezzato. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 702 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 241 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Principe Amedeo , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Brindisi Repertorio n. 581 il 08/10/2008, trascritto in data 23/10/2008 ai nn. Registro Particolare 15611 e Registro Generale 21394

Coerenze: L'appartamento al piano primo confina a nord-ovest con viabilità interna al lotto (p.lla 702); a ovest con fabbricato di altra proprietà (distinto in NCEU alla p.lla 717 del medesimo foglio); a sud-est in parte con fabbricato di altra proprietà ubicato all'interno della p.lla 720; a est con la propria terrazza esclusiva. Il piano ammezzato confina a nord-ovest con viabilità interna al lotto (p.lla 702); a ovest con fabbricato di altra proprietà (distinto in NCEU alla p.lla 717 del medesimo foglio); sud-est con fabbricato di altra proprietà ubicato all'interno della p.lla 720; a est con il vano scala.

Il piano ammezzato costituendo pertinenza esclusiva dell'appartamento, ha il medesimo identificativo catastale di quest'ultimo (sub 11).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.



Foto aerea estratta da Google Earth Pro



Estratto di Mappa, fg. 39, p.lla 702 del Comune di San Pietro Vernotico (BR)



Aerofoto di dettaglio estratta da Google Earth



Vista da via Principe Amedeo dell'accesso all'area privata nella

quale insiste il fabbricato pignorato



Vista d'insieme del fabbricato nel quale insistono i beni immobili pignorati



Vista d'insieme del fabbricato nel quale insistono i beni immobili pignorati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi (18 km), Cellino San Marco (6 km), San Donaci (7 km) e Torchiarolo (8 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: presenti limitatamente alla copertura in fibra ottica e ai servizi digitali comunali di base, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa Matrice di San Pietro Apostolo (XVI secolo); Torre Quadrata di via Brindisi, centro storico..

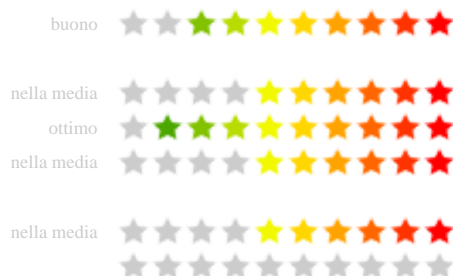
SERVIZI

supermercato
farmacie
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
asilo nido
biblioteca
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
polizia
spazi verde



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 750 metri Stazione di San Pietro Vernotico
autobus distante 300 metri Fermate STP Brindisi
superstrada distante 2,5 km SS613 Brindisi-Lecce
aeroporto distante 20 km (Aeroporto del Salento – Brindisi Casale
porto distante 18 km Porto di Brindisi



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------------|-------------------------|--|
| esposizione: | al di sopra della media | |
| panoramicità: | scarso | |
| livello di piano: | buono | |
| stato di manutenzione: | scarso | |
| luminosità: | al di sopra della media | |
| qualità degli impianti: | scarso | |
| qualità dei servizi: | mediocre | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, come già descritto al paragrafo 1, consistono in un **appartamento** posto al primo piano, **corredato da due vani di servizio al piano ammezzato**, e in un **locale deposito con vani accessori** situato al piano terra, facenti parte di un fabbricato indipendente ubicato in via Principe Amedeo n. 14, nell'abitato di San Pietro Vernotico, in una zona che si colloca nel margine sud-orientale del tessuto urbano consolidato.

L'area presenta le caratteristiche tipiche delle zone di completamento edilizio (B1) del vigente Piano Regolatore Generale, destinate prevalentemente alla residenza, con possibilità di interventi di ristrutturazione, completamento e adeguamento del patrimonio edilizio esistente. Dal punto di vista morfologico, il quartiere si articola su una maglia viaria regolare, con isolati di dimensioni medio-piccole e viabilità locale a carreggiata ridotta, raccordata alle principali arterie che attraversano il centro abitato. La via Principe Amedeo si configura come una strada urbana secondaria, a servizio diretto delle abitazioni, caratterizzata da traffico locale moderato e dalla presenza di fabbricati residenziali a uno o due piani fuori terra, spesso dotati di piccoli cortili o giardini retrostanti. La tipologia edilizia prevalente è quella residenziale di tipo economico e popolare, con fabbricati in linea o isolati, edificati in epoche diverse ma generalmente compresi tra gli anni Sessanta e Ottanta. Le costruzioni, generalmente in muratura portante o cemento armato, presentano finiture semplici e spesso bisognose di manutenzione, con paramenti intonacati o rivestiti in tufo, infissi tradizionali e coperture piane. L'aspetto complessivo del fronte edilizio è omogeneo ma privo di qualità architettoniche rilevanti. Il contesto è comunque urbanisticamente completo e dotato delle principali infrastrutture primarie: rete viaria asfaltata, pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria, distribuzione del gas metano, energia elettrica e telecomunicazioni. Sono inoltre presenti servizi e attività di quartiere, quali piccoli esercizi commerciali, scuole, luoghi di culto e spazi di relazione urbana, che garantiscono una discreta accessibilità e funzionalità della zona. Sul piano territoriale, l'area è delimitata a est e a sud da zone agricole residuali e da recenti insediamenti artigianali di piccola scala, mentre verso nord e ovest il tessuto si raccorda progressivamente al centro storico e ai comparti residenziali consolidati. La stazione ferroviaria di San Pietro Vernotico, ubicata a breve distanza, garantisce un buon livello di accessibilità al sistema dei trasporti pubblici, mentre la viabilità extraurbana è assicurata dalla Strada Statale 16 "Adriatica" e dalle strade provinciali SP82 e SP84, che collegano agevolmente l'abitato ai comuni limitrofi e alla città di Brindisi. Nel complesso, il contesto edilizio può definirsi di livello medio-basso, caratterizzato da una tessitura urbana ordinata e infrastrutture adeguate, ma da modesta qualità architettonica e manutentiva del patrimonio edilizio circostante.

Il **fabbricato** è ubicato all'interno dell'area recintata del complesso residenziale denominato "Condominio Aranceto", con accesso da via Principe Amedeo n. 14 mediante cancello carrabile e pedonale che immette su una viabilità interna privata. L'edificio non fa parte dei tre corpi di fabbrica che costituiscono il condominio in senso proprio, ma ricade all'interno della medesima area recintata e partecipa all'uso e alla manutenzione delle parti comuni esterne, quali la viabilità interna, gli spazi scoperti e gli impianti comuni (rete idrica, illuminazione, ecc.). L'accesso avviene da cancello metallico su area privata asfaltata, con percorsi pedonali e carrabili in condizioni di discreta percorribilità; non si rilevano significative barriere architettoniche negli spazi esterni. Si colloca in posizione arretrata rispetto al fronte stradale, lungo la viabilità interna comune, e si allinea al corpo edilizio contiguo distinto alla particella 717. Si sviluppa su due livelli principali – piano terra e primo piano – con la presenza di un piano ammezzato nella porzione orientale, corrispondente alla parte

confinante con immobile di altra proprietà. Realizzato tra il 1974 e il 1977, il fabbricato presenta caratteristiche costruttive tipiche del periodo: struttura presumibilmente in muratura portante, solai in laterocemento e copertura piana praticabile. Le facciate mostrano una composizione articolata e riconoscibile, con alternanza di superfici intonacate e rivestimenti in conci di tufo locale, balconi in aggetto con parapetti in ferro battuto e aperture sagomate da elementi geometrici decorativi. Gli infissi sono in legno, alcuni sostituiti nel tempo. Il prospetto principale, rivolto verso la viabilità interna, conserva una certa qualità architettonica, seppur compromessa da fenomeni di degrado superficiale diffuso. Lo stato di conservazione può definirsi mediocre, con evidenze di fessurazioni e distacchi d'intonaco, ossidazione dei ferri, annerimento delle superfici lapidee, efflorescenze e microfessurazioni nei sottobalconi. In più punti sono visibili colonizzazioni biologiche e vegetazione spontanea nei giunti murari e nei coronamenti. Dal punto di vista strutturale non si sono riscontrate evidenze di dissesti gravi, ma solo fenomeni di degrado superficiale e lesioni localizzate riconducibili a normale vetustà dei materiali. Nel complesso, l'edificio si inserisce con coerenza nel tessuto edilizio di completamento della zona, caratterizzato da edifici residenziali plurifamiliari e unifamiliari costruiti negli anni Settanta e destinati prevalentemente alla residenza stabile.

L'appartamento (sub. 11), con superficie utile pari a mq 173,18 e superficie lorda complessiva di mq 203,18, occupa integralmente il piano primo del fabbricato. L'impianto planimetrico, pur articolato, risulta razionale e ben organizzato, con uno sviluppo prevalente verso est, dove si concentra la maggior parte dei vani principali, tra loro collegati da passaggi di diversa ampiezza che assicurano una buona continuità funzionale e visiva. Tale configurazione è diretta conseguenza della posizione del vano scala, che costituisce l'unico accesso all'abitazione. La scala è ricavata all'interno dell'androne d'ingresso al piano terra, collocato non al centro del corpo di fabbrica ma leggermente spostato verso ovest. L'androne, accessibile dalla viabilità privata interna al complesso "Aranceto", mette in comunicazione i due ambienti del deposito e ospita la rampa che conduce dapprima al pianerottolo intermedio del piano ammezzato e, proseguendo, all'abitazione del primo piano. La scala, realizzata in muratura, presenta gradini rivestiti in marmo e ringhiera in legno, in linea con le finiture tipiche delle abitazioni signorili dell'epoca di costruzione. La rampa termina su un piccolo pianerottolo dal quale si accede, da un lato, all'unico vano dell'appartamento che si sviluppa verso ovest — attualmente adibito a camera da letto ma originariamente destinato a sala da pranzo — e dall'altro, al portico coperto che costituisce lo spazio di filtro e di ingresso all'abitazione. Dal portico si accede quindi al disimpegno d'ingresso, un vano di medie dimensioni a pianta rettangolare, con superficie utile di mq 9,71, sul quale si affacciano il grande soggiorno, la cucina e il corridoio che distribuisce la zona notte. Tale spazio, che funge da snodo distributivo tra le diverse aree funzionali dell'abitazione, è dotato di illuminazione e aerazione naturale garantite da una finestra a nastro posta a circa 20 cm dal solaio di copertura, la quale assicura un costante apporto di luce. Appena varcata la soglia d'ingresso, un'apertura ad arco introduce al grande soggiorno, un ambiente di mq 43,77 che rappresenta il fulcro distributivo dell'abitazione. Il vano gode di ottima illuminazione e aerazione naturale grazie alla presenza di due porte-finestre a due battenti in legno e vetro, dotate di persiane anch'esse in legno, che immettono su altrettanti balconi semicircolari affacciati sulla viabilità interna al lotto, oltre a una grande finestra rivolta verso il portico coperto. La cucina, posta in fondo al disimpegno d'ingresso sul lato destro rispetto al soggiorno, ha una superficie utile di mq 17,78 ed è caratterizzata da una pianta irregolare di forma trapezoidale. Tale configurazione è diretta conseguenza della contiguità con il vano scala, la cui muratura perimetrale si sviluppa con un'inclinazione verso ovest rispetto all'asse principale del fabbricato. L'ambiente, di ampiezza significativa, risulta ben proporzionato e funzionale all'uso previsto. L'aerazione e l'illuminazione naturale sono garantite da una finestra a tre battenti in legno e vetro, dotata di persiana esterna in legno, con affaccio sul portico coperto; la presenza della copertura limita parzialmente l'ingresso della luce diretta, pur assicurando un'adeguata luminosità complessiva. Dal disimpegno d'ingresso, in posizione pressoché frontale rispetto alla cucina, si apre il lungo corridoio che conduce alla zona notte. Il corridoio, della larghezza media di m 1,30 e superficie utile pari a mq 11,05, si sviluppa parallelamente al lato lungo del soggiorno, dal quale è separato da una parete continua. Circa a metà del suo sviluppo, una porta consente la comunicazione diretta con il soggiorno, assicurando una connessione funzionale tra le due aree principali dell'abitazione. Il corridoio termina in un secondo disimpegno, che distribuisce i vani della zona notte e i locali di servizio. L'ambiente è dotato di illuminazione e aerazione naturale garantite da una finestra a nastro posta a circa 20 cm dal solaio di

copertura, la quale assicura un costante apporto di luce naturale e contribuisce a migliorare la qualità complessiva dello spazio. Il disimpegno della zona notte è un ambiente a pianta rettangolare, con superficie utile pari a mq 8,75, che costituisce il nodo distributivo tra i vani collocati nella porzione est dell'abitazione. È dotato di illuminazione e aerazione naturale garantite da una finestra a nastro, posta nella parte alta della parete perimetrale, in posizione analoga a quella del corridoio, e assicura un adeguato apporto di luce e ricambio d'aria. Dal disimpegno si accede a tre ambienti distinti: a l'originario servizio igienici, a una camera da letto di ampie dimensioni; e a un ulteriore vano contiguo, anch'esso destinato a uso abitativo. L'ambiente originariamente destinato a servizio igienico, di superficie utile pari a circa 8,00 m², risulta oggi oggetto di interventi demolitori interni che ne hanno completamente alterato la configurazione originaria. Sono state rimosse parzialmente le tramezzature, i rivestimenti e gli impianti, nonché gli apparecchi sanitari, determinando la perdita totale della funzionalità e dell'agibilità del vano. L'aerazione e l'illuminazione naturale sono garantite da una finestra a un'anta in legno e vetro con persiana in legno, affacciata sulla viabilità interna al lotto. Allo stato attuale, l'ambiente non risulta idoneo a nessuna destinazione d'uso, richiedendo interventi di completa ristrutturazione e ripristino per poterne recuperare la fruibilità. La camera da letto, adiacente all'ex servizio igienico, è un ambiente di ampie dimensioni — con superficie utile pari a 27,30 m² — e pianta rettangolare regolare. L'ambiente gode di una doppia esposizione, che ne assicura una buona ventilazione e illuminazione naturale: sul lato nord-ovest è presente una porta-finestra in legno e vetro con persiana in legno che consente l'accesso a un balconcino semicircolare affacciato sulla viabilità interna al lotto, mentre sul lato est una seconda porta-finestra, anch'essa in legno e vetro con persiana, immette sulla terrazza a livello di pertinenza esclusiva dell'appartamento. La notevole ampiezza del vano e la presenza di aperture contrapposte conferiscono all'ambiente un'elevata qualità abitativa e un buon comfort microclimatico. Il vano adiacente alla camera da letto, originariamente configurato come veranda coperta, risulta successivamente chiuso in assenza di titolo edilizio e trasformato in ambiente abitabile. Si tratta di un locale di forma stretta e allungata, largo circa 1,90 m e con superficie utile pari a 10,17 m², esposto a est e affacciato sulla terrazza a livello. L'aerazione e l'illuminazione naturale sono garantite da un triplo infisso composto da porta-finestra in legno e vetro, cancelletto metallico e persiana esterna in legno, che consente l'accesso diretto alla terrazza. La conformazione planimetrica e la tipologia dell'infisso testimoniano l'origine dell'ambiente come spazio di collegamento e filtro verso l'esterno, successivamente integrato — senza le necessarie autorizzazioni edilizie — nella superficie abitativa dell'appartamento. Conclude l'unità abitativa l'unico ambiente ubicato sul lato ovest del fabbricato, di ampie dimensioni (superficie utile pari a 31,40 m²), che, pur essendo oggi adibito a camera da letto, mantiene le caratteristiche dell'originaria sala da pranzo. L'ambiente è accessibile sia direttamente dal pianerottolo della scala sia tramite una porta di comunicazione con la cucina, a conferma dell'originaria funzione di collegamento tra la zona giorno e il nucleo distributivo principale dell'abitazione. La conformazione planimetrica, irregolare e articolata, è conseguenza dell'inclinazione del corpo scala e del muro di testata ovest, anch'esso inclinato verso l'esterno. L'ambiente si sviluppa pertanto avvolgendo parzialmente il vano scala, assumendo una disposizione singolare ma coerente con l'impianto generale del fabbricato. Elemento caratterizzante del locale è il camino a legna, con struttura interna in mattoni refrattari e rivestimento esterno in legno, che ne testimonia la destinazione originaria a soggiorno o sala di rappresentanza. Il vano è inoltre dotato di un piccolo servizio igienico autonomo, di forma stretta e allungata, con superficie utile di 1,55 m², nel quale, sui lati corti opposti, sono collocati wc e lavabo, unici sanitari presenti. L'esposizione principale è rivolta a nord-ovest, in corrispondenza del prospetto principale del fabbricato, dove l'intera parete è occupata da un'ampia finestra a tutta altezza, con davanzale posto a circa 70 cm dal pavimento, che assicura ottima illuminazione naturale e un efficace ricambio d'aria. L'affaccio, sulla viabilità interna del complesso "Aranceto", contribuisce a valorizzare la percezione spaziale e luminosa dell'ambiente.

L'unità immobiliare, oggi disabitata da alcuni anni, si presenta integralmente rifinita ma con materiali e soluzioni tipiche della seconda metà degli anni Settanta, ormai bisognosi di revisione. Le finiture originarie denotano una certa cura e un livello medio-alto, oggi compromesso dal prolungato stato di abbandono e dalla mancanza di manutenzione ordinaria. I pavimenti rivestimenti sono eterogenei per tipologia e disegno. Nel soggiorno è presente una pavimentazione in ceramica decorata "a grande campo", con un ampio motivo centrale policromo di pregio — un tappeto ornamentale con elementi

floreali e solari — che rappresenta il punto focale dell'ambiente. Nel disimpegno d'ingresso, nel corridoio e nel disimpegno della zona notte, il pavimento è costituito da piastrelle di ceramica di piccolo formato a tinta fredda (azzurro chiaro), alcune delle quali risultano sollevate o distaccate in più punti. La cucina presenta pavimentazione in gres ceramico di formato medio, finitura opaca, di tonalità chiara, con rivestimenti parietali in ceramica smaltata bianca con decoro geometrico tridimensionale nei toni del verde, fino a circa 2,40 m di altezza. Nella camera da letto principale il pavimento è in graniglia lucidata con disegno geometrico a ottagoni e tozzetti chiari, tipico dell'epoca, in discreto stato di conservazione; il vano chiuso a est è pavimentato, invece, in ceramica con decoro geometrico modulare nei toni del beige e del nocciola. Nel vano a ovest (ex sala da pranzo) la pavimentazione è in lastre di granito lucidato di tonalità scura, posate a disegno regolare, mentre il piccolo bagno annesso ha pavimento in piastrelle di ceramica color arancione uniforme e rivestimenti parietali in ceramica smaltata bianca con decoro a fiore verde distribuito a motivo ripetuto. Nel bagno principale, il pavimento in piastrelle di ceramica smaltata di colore rosso con decoro geometrico scuro, è ancora parzialmente presente e ben riconoscibile. I Rivestimenti parietali, benché in gran parte rimossi, mostrano frammenti residui di piastrelle ceramiche nella parte inferiore delle pareti. I battiscopa sono in legno verniciato, chiaro nei locali con pavimenti chiari, mentre nelle stanze principali — ex sala da pranzo e camera da letto — sono più scuri e coordinati alla tonalità delle pavimentazioni. Sulle pareti degli ambienti principali e dei disimpegni/corridoio prevalgono finiture a intonaco con tinteggiature o parati (tessuti spalmati e carte da parati), oggi parzialmente distaccati e deteriorati. I rivestimenti parietali degli ambienti principali e dei disimpegni/corridoi sono costituiti da carta da parati e, in alcune porzioni, da pittura a smalto su intonaco civile. Entrambe le finiture risultano oggi in stato di marcato degrado: la carta da parati appare in più punti strappata, distaccata o scolorita, mentre le superfici tinteggiate presentano sfogliature, aloni e diffuse macchie di umidità da risalita capillare, con porzioni di intonaco disgregato o distaccato dal supporto murario. I soffitti, intonacati e decorati con cornici in gesso perimetrali, presentano in più punti fessurazioni e cadute di finitura. Gli infissi interni sono in legno massello verniciato color avorio con inserti verde salvia e ferramenta in ottone brunito. Tali elementi risultano coerenti con la tipologia costruttiva e stilistica dell'epoca di realizzazione. Gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo, abbinati a persiane in legno a stecche fisse, anch'esse originali, oggi in stato di conservazione mediocre, con evidenti segni di usura, scrostature della vernice e deformazioni dovute all'esposizione agli agenti atmosferici. Le ferramenta risultano in parte ossidate. Nel complesso, le finiture originarie, pur riconducibili a un livello medio-buono per l'epoca di realizzazione, presentavano uno stato di conservazione e manutenzione complessivamente mediocre. La prolungata condizione di non utilizzo, l'assenza di interventi manutentivi e le parziali demolizioni nel bagno principale hanno comportato un degrado diffuso delle superfici, degli infissi e dei rivestimenti, tale da pregiudicare l'efficienza e la complessiva funzionalità dell'unità abitativa.

L'unità immobiliare risulta dotata delle principali reti impiantistiche realizzate in epoca coeva alla costruzione del fabbricato. È presente un impianto elettrico di tipo tradizionale, con canalizzazioni sottotraccia, frutti incassati e corpi illuminanti collegati a vista. La configurazione dell'impianto e la tipologia dei componenti fanno ritenere che lo stesso sia stato realizzato all'epoca della costruzione (anni Settanta) e non presenti adeguamenti alle normative di sicurezza oggi vigenti. Presenti anche impianto citofonico e televisivo. L'impianto idrico-fognante è di tipo tradizionale, con approvvigionamento idrico è garantito dal servizio pubblico di distribuzione AQP, mentre lo smaltimento dei reflui domestici avviene tramite la rete fognaria comunale. È presente infine un impianto di riscaldamento di tipo autonomo, con radiatori in ghisa installati nei principali ambienti. Non è stato tuttavia possibile accertare la modalità originaria di alimentazione, non essendo stata rinvenuta alcuna caldaia né la presenza di serbatoi o allacciamenti per GPL. Tutta la dotazione impiantistica presenta caratteri costruttivi e tecnologici riconducibili all'epoca di edificazione (anni '70) e non risulta interessata da interventi di adeguamento o sostituzione. In assenza di dichiarazioni di conformità e considerata la vetustà dei materiali e dei componenti, gli impianti devono presumersi non conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza, efficienza e risparmio energetico, pur conservando un grado minimo di funzionalità residua.

L'appartamento dispone di un'articolata dotazione di spazi esterni di ornamento, costituiti da portico coperto, tre balconi semicircolari sui prospetti principali, terrazza a livello esposta a nord-est e lastrico solare praticabile di pertinenza esclusiva. Il portico, della superficie utile di mq 8,90, è

pavimentato con piastrelle in ceramica di medio formato, posate in diagonale e di tonalità rosata, con soglie in marmo in corrispondenza degli infissi. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati, oggi in parte deteriorati, con tracce di umidità e annerimenti localizzati. Dal portico si accede al balcone semicircolare posto sullo stesso fronte principale, delimitato da parapetto in muratura e ringhiera metallica verniciata. L'illuminazione esterna è fornita da applique a parete di tipo lanterna. Nel complesso, il portico si presenta in condizioni di conservazione mediocri, con tinteggiature scrostate, presenza di umidità e ossidazione degli elementi metallici. I tre balconi che ornano i prospetti del fabbricato presentano pianta semicircolare e costituiscono elementi architettonici di rilievo, uniformi per forma, materiali e finiture. Sono dotati di pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura di tonalità rosata, posate in diagonale, con soglie e bordature in marmo. Il parapetto è costituito da una balaustra metallica a elementi verticali sagomati, ancorata a coronamento in ferro superiore, oggi in avanzato stato di ossidazione. Le parti inferiori e le solette presentano fessurazioni diffuse, distacchi d'intonaco e segni di degrado dei copriferro, più evidenti sul balcone principale prospiciente la strada. Dal punto di vista del decoro architettonico, i balconi conferiscono continuità compositiva alle facciate, ma lo stato manutentivo complessivo è da ritenersi scadente, richiedendo interventi di risanamento degli intonaci, trattamento protettivo delle ringhiere e ripristino dei rivestimenti ceramici. La terrazza scoperta a livello, accessibile dai vani retrostanti l'abitazione, si estende per circa 54 m² e costituisce lo spazio esterno principale dell'unità immobiliare. È pavimentata con piastrelle in ceramica di piccolo formato, disposte a maglia geometrica bicolore, oggi in gran parte usurate e macchiate, con diffusi sollevamenti e distacchi localizzati lungo i bordi. Lungo il perimetro è presente un sistema continuo di fioriere in muratura, rivestite in piastrelle analoghe alla pavimentazione, oggi in disuso e in evidente stato di degrado, con rotture, distacchi del rivestimento e vegetazione secca. Le pareti di recinzione presentano intonaci fessurati e anneriti, con segni di infiltrazioni e deterioramento dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici. La terrazza ospita inoltre residui di arredi e impianti non funzionanti, privi di manutenzione. Sul lato interno della terrazza è presente una scala in calcestruzzo armato che collega la terrazza al lastrico solare superiore. La scala risulta realizzata in assenza di titolo edilizio ed è composta da due rampe contrapposte, con pedate e alzate rivestite in lastre di marmo grigio scuro con inserti chiari. Lo stato di conservazione è pessimo: si rilevano distacchi estesi dell'intonaco sottostante, ossidazione diffusa dell'armatura metallica e fessurazioni lungo le strutture portanti, segni di avanzato degrado del calcestruzzo. Le pedate in marmo, seppur parzialmente integre, mostrano tracce di usura, depositi e disallineamenti. Nel complesso, l'opera necessita di interventi di messa in sicurezza e risanamento strutturale. La terrazza di copertura, di superficie pari a 198,70 m², è praticabile e pavimentata con lastre in pietra di Cursi, posate su massetto di pendenza. Le lastre presentano diffusi segni di degrado superficiale, con fessurazioni, dislivelli e colonizzazioni biologiche (muschi e licheni) dovute alla prolungata esposizione agli agenti atmosferici e all'assenza di manutenzione. Il parapetto perimetrale, in muratura piena intonacata dell'altezza di circa 1,05 m, versa in condizioni mediocri, con fessurazioni, distacchi d'intonaco e fenomeni di umidità ascendente. Sono inoltre presenti canne fumarie e basamenti in cemento, non più funzionali, e residui metallici ossidati. L'intera terrazza si presenta in condizioni di degrado generalizzato, richiedendo interventi di pulizia, diserbo, rifacimento dei giunti e ripristino dell'impermeabilizzazione. Nel complesso, gli spazi esterni dell'edificio, pur conservando leggibilità architettonica e potenzialità di valorizzazione, risultano in stato manutentivo complessivamente mediocre e necessitano di interventi diffusi di ripristino e manutenzione straordinaria.

Costituiscono pertinenza esclusiva dell'abitazione al primo piano due locali di servizio posti al piano ammezzato (sub. 11), ricavati nella porzione ovest del fabbricato. A tali vani si accede attraverso la scala interna che collega il piano terra con l'abitazione: una prima rampa conduce a un pianerottolo intermedio, dal quale si aprono gli accessi ai due ambienti. Il piano ammezzato risulta realizzato contestualmente alla costruzione del fabbricato, ma in assenza di specifico titolo autorizzativo, mediante riduzione dell'altezza utile originariamente prevista per il locale sottostante (destinato a deposito con annesso ufficio al piano terra). Tale modifica ha comportato la creazione di due vani accessori interposti tra il piano terra e il primo piano, caratterizzati da altezza interna ridotta, non conforme ai requisiti minimi di abitabilità previsti dal D.M. 5 luglio 1975. Il primo locale, di ridotte dimensioni (superficie utile pari a circa 5,80 m²), è attualmente adibito a ripostiglio. Presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica decorate e smaltate, pareti intonacate e tinteggiate e

impianto elettrico funzionante. Lo stato di conservazione è buono, privo di segni di umidità o degrado. Il secondo locale, di superficie utile pari a circa 19,93 m², presenta caratteristiche di vano di medie dimensioni ed è attualmente utilizzato come camera da letto. È pavimentato in piastrelle di ceramica di medio formato, con battiscopa in marmo scuro, porte interne in legno massello e infissi in legno con vetro semplice e oscuranti esterni. Le pareti sono intonacate e rivestite con carta da parati di colore blu ottanio, oggi in parte distaccata e scolorita. È presente un'unità interna di climatizzazione a parete e un radiatore in ghisa collegato all'impianto di riscaldamento dell'abitazione. Lo stato di conservazione complessivo è mediocre, con presenza di condensa localizzata e distacchi parziali del rivestimento. La presenza di tali ambienti, pur costituendo pertinenze dirette dell'abitazione principale, contribuisce ad aumentarne la superficie complessiva, ma non incide sulla superficie utile abitabile ai fini urbanistici, in quanto trattasi di locali non conformi ai requisiti minimi di altezza e realizzati in assenza di titolo edilizio specifico.

Il piano terra del fabbricato è occupato da un ampio **locale deposito (sub 10)**, con altezza interna pari a 4,35 m e sviluppo prevalente verso est, e da due locali di servizio collocati sul lato ovest del corpo di fabbrica, separati dall'androne d'ingresso che ospita il vano scala di collegamento ai piani superiori. L'androne, come già descritto, svolge una duplice funzione: da un lato costituisce il disimpegno tra le diverse porzioni del piano, dall'altro garantisce il collegamento verticale con i livelli superiori. Al suo interno è collocata una scala in muratura, con gradini rivestiti in marmo e ringhiera in legno, che conduce dapprima al pianerottolo del piano ammezzato e, proseguendo, all'abitazione del primo piano. Il locale deposito, di notevoli dimensioni e con una superficie utile complessiva di 204,71 m², costituisce la porzione principale del piano terra. La pianta è rettangolare allungata, con sviluppo prevalente lungo l'asse est-ovest e fronte principale rivolto a nord-ovest, dove si aprono due ingressi carrabili indipendenti affacciati sulla viabilità privata interna del complesso "Aranceto". L'ambiente, originariamente unico, è stato successivamente suddiviso in due porzioni: la prima, di 173,61 m², occupa la parte principale del locale; la seconda, di 26,80 m², è collocata in prossimità dell'androne ed è delimitata da una tramezzatura in muratura alta circa 90 cm, sormontata da una struttura leggera in ferro e vetro con porta laterale. Questa separazione, realizzata in epoca successiva rispetto all'impianto originario, ha modificato la distribuzione interna del deposito, pur mantenendone la continuità funzionale. All'interno della porzione maggiore, in adiacenza alla tramezzatura che separa la parte di fondo, è stato ricavato un vano ad uso w.c. della superficie utile di circa 4,20 m² e altezza interna di 2,10 m, con soprastante vano accessorio di circa 4,30 m². L'accesso al vano superiore avviene tramite una scala in ferro a rampe rettilinee, ancorata alla muratura, collocata nella porzione più piccola del deposito. Entrambi tali ambienti risultano realizzati in assenza di autorizzazione edilizia, come confermato dai riscontri planimetrici e documentali. Le finiture del deposito sono di tipo economico e riconducibili alla destinazione d'uso originaria. Il pavimento è in calcestruzzo industriale grezzo, irregolare e disomogeneo, con diffuse tracce di usura, crepe, macchie e sollevamenti del massetto. Si rileva la presenza di detriti e materiale di demolizione accumulato a pavimento. Le pareti, intonacate al civile, mostrano un degrado esteso, con alonature diffuse, umidità di risalita al piede, scrostature, annerimenti e microfessurazioni in più punti, specie lungo i lati nord e ovest. In alcune porzioni si osservano scassi e fori non ripristinati, oltre a canalizzazioni e quadri elettrici a vista. L'intradosso del solaio in cemento prefabbricato con travetti a vista, presenta estese alonature da umidità e infiltrazioni, fessurazioni longitudinali (anche in corrispondenza degli appoggi alle pareti), distacchi di finitura e locale degrado del copriferro. L'illuminazione artificiale è garantita da plafoniere lineari applicate direttamente ai travetti. Sul lato nord-ovest si aprono due porte metalliche scorrevoli, fortemente ossidate e deformate, che costituiscono gli ingressi carrabili principali. Sono inoltre presenti alcune finestre con infissi in ferro e vetro, in parte danneggiati e privi di adeguata tenuta. Il vano w.c., con finiture datate e impianti a vista, è pavimentato e rivestito con piastrelle ceramiche di vecchia posa. I sanitari risultano parzialmente smontati e in disuso, mentre le pareti presentano tracce di umidità e aloni diffusi. L'altezza interna è ridotta per la presenza del soppalco soprastante, anch'esso privo di rivestimenti e con pavimentazione in battuto cementizio. Quest'ultimo, di circa 4,30 m², si presenta in stato di abbandono, con superfici polverose, mancanza di impianti e tracce di infiltrazioni localizzate. Nel complesso, il locale deposito versa in condizioni manutentive mediocri-scadenti, con diffuso degrado delle superfici, impianti vetusti e assenza di manutenzione ordinaria. La presenza di partizioni provvisorie, scassi e materiali accatastati conferma un uso di fatto come magazzino dismesso, privo

dei requisiti di sicurezza e funzionalità per usi produttivi o artigianali, ma idoneo solo quale locale di deposito non attrezzato. Dal punto di vista impiantistico, il locale risulta dotato di impianto elettrico di base, con canalizzazioni esterne, conduttori a vista e plafoniere lineari fissate all'intradosso del solaio. Il quadro elettrico si presenta in stato di vetustà e discontinuità d'uso, con componenti non recenti e parte dei cablaggi disattivati. È presente inoltre una predisposizione per impianto idrico e di scarico a servizio del piccolo w.c. ricavato nel fondo del locale, realizzata con tubazioni in PVC a vista. Gli impianti non risultano mantenuti e non sono stati oggetto di accertamenti di funzionamento. Non si rilevano impianti di riscaldamento, ventilazione o climatizzazione.

Costituiscono **pertinenza diretta del locale deposito due locali di servizio** collocati nella porzione ovest del fabbricato, in posizione adiacente all'androne d'ingresso che ospita il vano scala di collegamento ai piani superiori. L'androne rappresenta l'elemento di connessione tra le diverse porzioni del piano terra: da esso si accede infatti, da un lato, al locale deposito principale e, dall'altro, ai due locali di servizio. Questi ultimi sono inoltre dotati anche di un accesso indipendente dalla viabilità interna privata del complesso "Aranceto". La loro collocazione planimetrica, la condivisione dell'androne e la dipendenza funzionale rispetto agli spazi principali del piano terra ne qualificano la natura accessoria, coerente con l'impianto distributivo complessivo del fabbricato.

Il **primo locale di servizio**, situato nell'angolo nord-ovest del fabbricato, costituisce l'ambiente di maggiore estensione, con superficie utile pari a 29,90 m² e altezza interna di 2,13 m. Originariamente destinato a uso ufficio, è attualmente adibito a cucina-soggiorno, in difformità rispetto alla destinazione d'uso autorizzata e ai requisiti igienico-sanitari minimi previsti dalla normativa. L'ambiente è accessibile sia dall'interno, attraverso una porta che si apre sul pianerottolo del vano scala, sia direttamente dalla viabilità interna privata del complesso "Aranceto", tramite una chiusura vetrata a tutta altezza realizzata con profili in alluminio anodizzato tipo anticorodal, impostata su un muretto in muratura alto circa 70 cm. Tale infisso, dotato di portoncino centrale, garantisce un discreto apporto di luce naturale, pur presentando evidenti segni di vetustà e ossidazione dei profili metallici. La conformazione planimetrica, irregolare, è determinata dall'inclinazione del corpo scala e del muro di testata ovest, che ne condizionano la sagoma. Le finiture interne sono tipiche dell'epoca costruttiva originaria: pavimentazione in piastrelle ceramiche smaltate di formato 20x20 cm con decoro geometrico policromo, posate in modo regolare ma con segni diffusi di usura; pareti intonacate al civile e tinteggiate con pittura traspirante, localmente compromesse da distacchi e rigonfiamenti dovuti a fenomeni di umidità di risalita capillare. Il degrado è particolarmente evidente lungo la parete interna nord-ovest, dove l'intonaco risulta sfogliato e macchiato, con alterazioni cromatiche e presenza di efflorescenze saline. Il soffitto, presumibilmente in laterocemento, è intonacato e tinteggiato in bianco, con segni di imbarcamento della pittura e aloni diffusi in corrispondenza dei punti di contatto con la muratura perimetrale. Le porte interne sono in legno tamburato di tipo semplice, mentre l'impianto elettrico, a servizio del locale, risulta realizzato sottotraccia con canaline a vista in alcuni tratti e corpi illuminanti costituiti da plafoniere lineari al neon. Il riscaldamento dell'ambiente è assicurato da una stufa catalitica portatile alimentata a gas GPL, collegata mediante tubo flessibile al punto di derivazione posto sulla parete nord-ovest. Si tratta di un sistema non fisso e privo di canna fumaria, utilizzato in sostituzione di un impianto tradizionale, la cui assenza conferma la destinazione originaria del locale a uso non residenziale. Nel complesso, lo stato manutentivo può definirsi mediocre, con presenza di diffuso degrado superficiale e finiture datate, pur permanendo una generale stabilità strutturale e un sufficiente livello di funzionalità degli impianti di base.

Il **secondo locale di servizio**, della superficie utile di 2,73 m² e altezza interna pari a 2,13 m, è posizionato in adiacenza al precedente, sul retro del vano scala. L'ambiente è accessibile unicamente dall'interno e ospita un piccolo bagno, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, con produzione di acqua calda sanitaria garantita da uno scaldacqua elettrico istantaneo installato in prossimità della porta di ingresso. L'ambiente non dispone di aerazione diretta, ma beneficia di una modesta illuminazione naturale mediante una finestrella a nastro collocata immediatamente sotto il solaio, con affaccio nel vano scala. Tale apertura consente un limitato ricambio d'aria, insufficiente a garantire un'adeguata ventilazione, come testimoniato dai diffusi segni di condensa e muffa visibili sulle superfici interne, in particolare sul soffitto e sulle pareti perimetrali. Le finiture risalgono all'epoca costruttiva

originaria: pavimentazione in piastrelle ceramiche con decoro geometrico di formato 20x20 cm, rivestimento parietale fino a un'altezza di circa 2,00 m in piastrelle smaltate con motivo modulare tipico degli anni '70, e tinteggiatura a calce sulle superfici restanti, oggi ampiamente compromessa. Gli apparecchi igienici in ceramica color beige risultano datati ma ancora funzionali, mentre le rubinetterie presentano segni di ossidazione e incrostazioni. L'impianto elettrico è costituito da punti luce a parete con interruttore esterno e cablaggio parzialmente a vista. L'impianto idrico-sanitario appare di vecchia concezione, realizzato con tubazioni miste in ferro zincato e flessibili metallici, con evidenti tracce di corrosione e perdite localizzate in prossimità degli attacchi. Lo stato manutentivo complessivo può definirsi scadente, a causa dell'obsolescenza degli impianti, del degrado diffuso delle finiture e della presenza persistente di umidità superficiale e muffe

Nel complesso, dall'analisi congiunta dei diversi livelli del fabbricato — piano terra, piano ammezzato e primo piano — è emersa la presenza di numerose difformità rispetto allo stato legittimo desumibile dagli elaborati progettuali depositati presso l'UTC. Le irregolarità riscontrate riguardano sia lo sviluppo planimetrico (con variazioni dimensionali e altimetriche rispetto al progetto assentito) sia la morfologia complessiva dell'edificio, interessata da modifiche di prospetto e da variazioni nella distribuzione interna dei locali, che hanno alterato l'impianto originario. Tra le principali difformità si evidenziano: la riduzione della superficie del portico, la chiusura e trasformazione non autorizzata della veranda del primo piano in vano abitabile, la realizzazione di una scala esterna di collegamento al lastrico solare, l'eliminazione del torrino scala originario e, soprattutto, la formazione di un piano ammezzato tra il piano terra e il primo piano, eseguita in assenza di titolo edilizio. Quest'ultimo intervento ha comportato la riduzione delle altezze interne originarie e la suddivisione in altezza dei volumi preesistenti, con la creazione di due vani a quota intermedia non corrispondenti alla configurazione assentita. Tutte le difformità, di natura distributiva, altimetrica, planimetrica e volumetrica, sono state accertate attraverso il confronto tra il rilievo eseguito in sede di sopralluogo, la documentazione fotografica e le tavole progettuali depositate, e saranno oggetto di specifico approfondimento nella sezione "Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia", ove verranno analizzate nel dettaglio la loro origine, consistenza e incidenza complessiva sulla conformità dell'immobile. Si rimanda all'*Allegato 3_Elaborati Grafici*, all'*Allegato 4_Documentazione fotografica* e all'*Allegato 6_Atti Amministrativi*, per la verifica di dettaglio dello stato dei luoghi e delle difformità edilizie.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|-------------|---------------------|
| <i>infissi esterni</i> : a due battenti realizzati in alluminio anodizzato. portoncino di ingresso fabbricato | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni</i> : Serramento vetrato a nastro con porta integrata realizzati in alluminio anodizzato. vetrata con porta di accesso al locale di servizio al P1 | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : persiana a doppia anta realizzate in legno. finestra prospetto nord ovest Locale deposito | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni</i> : portone a doppia anta realizzati in lamiera verniciata. ingresso su prospetto nord-ovest locale deposito | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno e vetro. tutte le finestre del Locale deposito | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni</i> : Finestra fissa a losanga realizzati in profilato in alluminio e vetro. vano scala | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : persiana a doppia anta realizzate in PVC. piano ammezzato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni</i> : finestra a tre ante con apertura a battente. realizzati in PCV. piano ammezzato | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : persiane a tre ante | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

realizzate in legno. cucina e salone, appartamento al P1

protezioni infissi esterni: persiane a doppia anta realizzate in legno. salone, stanza da letto, vano chiuso abusivamente. Prospetto nord-ovest e est appartamento P1.

scarso 

protezioni infissi esterni: inferriata realizzate in ferro verniciato. vano chiuso abusivamente appartamento P1

scarso 

infissi esterni: finestra a nastro con elementi apribili a battente e fissi. realizzati in alluminio verniciato. ex sala da pranzo appartamento P1

mediocre 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro. Porte finestre soggiorno, camera da letto e vano chiuso abusivamente, appartamento P1

nella media 

infissi esterni: singola a battente realizzati in legno e vetro. finestra ex servizio igienico

nella media 

infissi esterni: a tre ante con apertura a battente realizzati in legno e vetro. cucina appartamento P1

scarso 

infissi esterni: finestre a nastro con apertura a vasistas realizzati in legno e vetro. disimpegni e corridoi, appartamento P1

molto scarso 

infissi interni: a battente realizzati in legno massello. appartamento al P1

buono 

infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato. piano ammezzato

mediocre 

infissi interni: anta a battente realizzati in alluminio anodizzato. porte di accesso interne al al locale deposito e locale servizio al P1

mediocre 

manto di copertura: realizzato in lastre di pietra di Cursi con coibentazione in non rilevabile. pavimentazione della terrazza di copertura del fabbricato

scarso 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in gres porcellanato color cotto. portico coperto, appartamento P1

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in ceramica smaltata di piccolo formato. terrazza a livello dell'appartamento al P1

molto scarso 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica di medio formato. disimpegni e corridoio appartamento P1

molto scarso 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in ceramica smaltata di tipo vietrese. soggiorno appartamento P1

buono 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in gres ceramico di medio formato. cucina appartamento al P1

mediocre 

| | | |
|---|--------------|--|
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in granito lucidato. ex sala da pranzo, appartamento al P1 | buono | |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in ceramica. servizio igienico sala da pranzo, appartamento P1 | mediocre | |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmo. vano scala e androne al PT | nella media | |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di graniglia di tipo commerciale. pianerottolo piano ammezzato | nella media | |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica smaltate. locali al piano ammezzato | nella media | |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica decorate e lucidate . locali di servizio al PT | mediocre | |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in calcestruzzo industriale grezzo. Locale deposito | molto scarso | |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in servizi igienici al P1 realizzato in piastrelle di ceramica | molto scarso | |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in cucina, servizi igienici al P1 realizzato in piastrelle di ceramica | mediocre | |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in soggiorno, camera da letto, disimpegni e corridoio appartamento al P1 realizzato in carta da parati. la carta da parati appare in più punti strappata, distaccata o scolorita | molto scarso | |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in ex sala da pranzo realizzato in boiserie in legno | buono | |
| <i>scale:</i> terra a livello con rivestimento in lastre di marmo | scarso | |
| <i>rivestimento esterno:</i> realizzato in blocchi di tufo squadrate. Rivestimento esterno al piano terra, porzione locali di servizio. | nella media | |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica monocottura. balconi semicircolari al P1 | nella media | |
| Delle Strutture: | | |
| <i>scale esterne:</i> scala a sbalzo a tre rampe costruite in cemento armato , il servoscala è assente. distacchi diffusi dell'intonaco di rivestimento, fessurazioni evidenti, ossidazione delle armature e degrado generalizzato del calcestruzzo, particolarmente accentuato nella parte inferiore della rampa e del pianerottolo. | molto scarso | |
| <i>solai:</i> solaio prefabbricato con travetti a vista. Locale deposito | molto scarso | |



Soggiorno al P1



Originario servizio igienico al P1 ormai demolito



Stanza da letto al P1



Ex sala da pranzo al P1, attualmente utilizzata come camera da letto



Cucina al P1



Locale di servizio al piano ammezzato, utilizzato come stanza da letto

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 |
|--|-------------|---|--------|---|-------------|
| Appartamento al piano 1 (sub. 11) - Sup. al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (Murature perimetrali considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità | 203,18 | x | 100 % | = | 203,18 |

| | | | | | |
|--|---------------|---|------|---|---------------|
| immobiliare). | | | | | |
| Pertinenze di ornamento comunicanti con l'unità principale (S. ornamento =S. balconi+ S. portico+ S. terrazza a livello)_ primi 25 m ² | 25,00 | x | 30 % | = | 7,50 |
| Pertinenze di ornamento comunicanti con l'unità principale (S. ornamento =S. balconi+ S. portico+ S. terrazza a livello)_ eccedenza 45,73 m ² | 45,73 | x | 10 % | = | 4,57 |
| Terrazza di copertura praticabile (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali)_ primi 25 m ² | 25,00 | x | 15 % | = | 3,75 |
| Terrazza di copertura praticabile (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali)_eccedenza 191,63m ² | 191,63 | x | 5 % | = | 9,58 |
| Piano ammezzato_Locali accessori a servizio indiretto non comunicanti | 38,96 | x | 50 % | = | 19,48 |
| Totale: | 529,50 | | | | 248,06 |



Planimetria dello stato dei luoghi PT (sub.10) e piano Ammezzato (sub.11) come da rilievo metrico architettonico



Planimetria dello stato dei luoghi piano primo (sub.11) come da rilievo metrico architettonico

ACCESSORI:

deposito artigianale, composto da due porzioni comunicanti, con piccolo w.c. e vano accessorio soprastante, più due locali di servizio sul lato ovest.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 702 sub. 10 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 294 mq, rendita 941,40 Euro, indirizzo catastale: via Principe Amedeo 14, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Brindisi Repertorio n. 581 il 08/10/2008, trascritto in data 23/10/2008 ai nn. Registro Particolare 15611 e Registro Generale 21394

Coerenze: Il Locale deposito confina a a nord-ovest con viabilità interna al lotto (p.la 702); a ovest con androne comune che ospita il vano scala di collegamento ai piani superiori e con i

locali di servizio di pertinenza; a sud con fabbricato e area pertinenziale di altra proprietà; a est con area a verde della particella 1983. I locali di servizio, collocati sul lato ovest del fabbricato, confinano a est con l'androne d'ingresso; a sud con fabbricato di altra proprietà; a nord-ovest con la viabilità interna privata; a ovest con fabbricato di altra proprietà.

Il locale deposito con i relativi vani di servizio pur risultando censito autonomamente, non presenta autonomia funzionale, poiché al suo interno è collocata la scala di collegamento all'abitazione sovrastante (sub 11). L'androne e il vano scala, che attraversano verticalmente il fabbricato, dividono formalmente il piano terra in due porzioni – il deposito principale, sviluppato verso est, e i locali di servizio, collocati sul lato ovest – ma ne mantengono una continuità strutturale e distributiva tale da renderli parte integrante dell'unità abitativa al primo piano. Il subalterno 10 deve pertanto intendersi quale pertinenza esclusiva del Corpo A, priva di autonomia funzionale e non suscettibile di utilizzo indipendente, pur disponendo di propri accessi dalla viabilità interna privata del complesso "Aranceto". Ai fini estimativi e descrittivi, tale unità viene definita Corpo A1.

Il locale deposito, di notevoli dimensioni, presenta una superficie utile complessiva di 204,71 m² e un'altezza interna di 4,35 m. È caratterizzato da pianta rettangolare allungata con sviluppo prevalente lungo l'asse est-ovest e da due ingressi carrabili affacciati sulla viabilità interna privata. Internamente risulta suddiviso in due porzioni comunicanti: la prima, di 173,61 m², costituisce l'ambiente principale; la seconda, di 26,80 m², è delimitata da una partizione leggera in ferro e vetro con tramezza in muratura alla base. Nella parte di fondo è stato ricavato un piccolo servizio igienico (4,20 m², altezza 2,10 m) con soprastante vano accessorio (4,30 m²) raggiungibile tramite scala in ferro, entrambi realizzati in assenza di titolo edilizio. Sul lato ovest del fabbricato si collocano due locali di servizio, adiacenti all'androne d'ingresso e accessibili sia dall'interno che direttamente dalla viabilità privata: il primo, di 29,90 m² e altezza interna di 2,13 m, oggi adibito a cucina; il secondo, di 2,73 m², destinato a servizio igienico. Le finiture sono di tipo economico: pavimentazione in calcestruzzo grezzo per il deposito, piastrelle ceramiche nei locali di servizio, pareti intonacate con diffusi segni di umidità e scrostature, infissi in metallo anodizzato, impianti elettrici e idrici datati con cablaggi a vista. Lo stato di manutenzione complessivo è mediocre, con evidenti tracce di degrado e di scarsa manutenzione. L'altezza ridotta dei locali di servizio, conseguente alla realizzazione non autorizzata del piano ammezzato, non risulta conforme ai requisiti minimi di legge e preclude il rilascio dell'agibilità, confermandone la natura accessoria e non abitabile.

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| Locale deposito | 259,27 | x | 50 % | = | 129,64 |
| Locali di servizio accessori comunicanti (pertinenze funzionali a servizio diretto del Locale deposito) | 38,33 | x | 50 % | = | 19,17 |
| Totale: | 297,60 | | | | 148,80 |



Locale deposito: ambiente principale di 173,61 m²



Locale deposito: vista dall'ambiente principale della partizione leggera che delimita la porzione secondaria.



Locale deposito: vista di dettaglio del solaio



Locale deposito: ambiente secondario di 26,80 m²



Locali di servizio: ex ufficio attualmente adibito a cucina



Locali di servizio: ex ufficio attualmente adibito a cucina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: **17/10/2025**

Fonte di informazione: **Agenzia Immobiliare di San Pietro Vernotico (annuncio su sito dell'agenzia)**

Descrizione: **Abitazione indipendente su più livelli, con una superficie coperta complessiva di circa 332 m² e include un garage di circa 100 m² al piano terra**

Indirizzo: Piazza Regina Margherita n. 13,
Superfici principali e secondarie: 332
Superfici accessorie: 70
Prezzo: 199.000,00 pari a 495,02 Euro/mq
Distanza: 600.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/10/2025
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare di San Pietro Vernotico (annuncio su sito dell'agenzia)
Descrizione: Casa Indipendente con abitazione a P1 di 222 m² e locale artigianale a PT di 222 m²
Indirizzo: Via Alcide De Gasperi 45,
Superfici principali e secondarie: 222
Superfici accessorie: 222
Prezzo: 169.000,00 pari a 380,63 Euro/mq
Distanza: 1,000.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/10/2025
Fonte di informazione: Annuncio su portale Immobiliare.it
Descrizione: Fabbricato indipendente cielo-terra. Superficie: 257 m² complessivi (137 m² al piano terra + 120 m² al primo piano)
Indirizzo: Via Gioacchino Rossini 12
Superfici principali e secondarie: 257
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.000,00 pari a 272,37 Euro/mq
Distanza: 750.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio- Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)- Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1 (17/10/2025)

Domanda: Dato non desumibile dalla banca dati OMI. Indicatore non rilevato

Offerta: Dato non desumibile dalla banca dati OMI. Indicatore non rilevato

Tempo di rivendita o di assorbimento: Dato non desumibile dalla banca dati OMI. Indicatore non rilevato

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 650,00

Note: Ricerca del valore effettuata per "Abitazioni di tipo economico" site nel Comune di San Pietro Vernotico (BR), in zona Periferica zona: Periferica/VIA TOSCANA, CUNEO, PISA, CELLINO. Ai fini della determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento esclusivamente ai valori OMI relativi alle abitazioni civili della zona omogenea di appartenenza, in quanto il locale deposito e i vani accessori del piano terra, pur autonomamente censiti, sono stati considerati pertinenze coperte comunicanti dell'abitazione e quindi valutati nell'ambito del medesimo mercato residenziale. Si rileva tuttavia che i valori OMI fanno riferimento a immobili in stato di conservazione normale, condizione non pienamente coerente con lo stato effettivo del fabbricato in oggetto, che presenta un livello di manutenzione complessivamente mediocre.

Borsino immobiliare (piattaforma che raccoglie e organizza dati relativi ai valori di mercato degli immobili) (17/10/2025)

Valore minimo: 455,00

Valore massimo: 546,00

Note: Ai fini della verifica dei valori di mercato, sono state consultate anche le quotazioni del portale "Borsino Immobiliare" per la zona di San Pietro Vernotico – via Toscana, Cuneo, Pisa, Cellino. Si è fatto riferimento ai valori del Borsino Immobiliare relativi alle abitazioni in stabili di fascia media, ritenuti più coerenti con le caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato sito in Via Principe Amedeo. L'immobile, pur presentando condizioni manutentive mediocri, si colloca in linea con la qualità edilizia media della zona e non può essere ricondotto alla fascia inferiore.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente valutazione è stata condotta tenendo conto di una pluralità di fattori rilevanti, necessari per una corretta e fondata determinazione del valore dell'immobile. In primo luogo, si è considerato che i beni oggetto di espropriazione forzata costituiscono un unico corpo di fabbrica riconducibile alla tipologia edilizia del cosiddetto "terra-tetto", vale a dire un edificio sviluppato su più livelli strutturalmente e funzionalmente connessi, in cui i diversi piani assolvono funzioni distinte ma integrate all'interno di un medesimo organismo edilizio. Nel caso in esame, tale configurazione risulta confermata dall'impianto distributivo e costruttivo del fabbricato: l'androne d'ingresso e il vano scala attraversano verticalmente l'edificio, collegando direttamente i livelli e ponendo in relazione permanente i locali del piano terra con l'abitazione soprastante. Sebbene il locale deposito al piano terra (sub 10) e l'unità abitativa con i vani di servizio (sub 11) risultino catastalmente distinti, la loro connessione strutturale e distributiva esclude la possibilità di una gestione o di un utilizzo separato, poiché l'accesso all'abitazione e ai vani di servizio avviene unicamente attraverso l'androne centrale, dal quale si diparte la scala interna che conduce ai piani superiori e che, al contempo, divide il locale deposito in due porzioni funzionalmente connesse. Inoltre, i locali di servizio collocati sul lato ovest del fabbricato, anch'essi compresi nel subalterno 10, presentano caratteristiche dimensionali (altezza interna di 2,13 m) e distributive tali da impedirne l'agibilità autonoma, confermandone la natura accessoria rispetto al piano principale e, in senso più ampio, rispetto all'intero fabbricato. Pertanto, ai fini della valutazione economica e della vendita giudiziaria, l'intero compendio immobiliare è stato considerato come un unico lotto unitario, articolato in due corpi funzionali: Corpo A, costituito dall'unità abitativa al primo piano con i vani di servizio al piano ammezzato; Corpo A1, costituito dal locale deposito e dai relativi locali accessori al piano terra. La distinzione tra Corpo A e Corpo A1 non ha finalità meramente descrittiva, ma riflette la diversa natura d'uso e identificazione catastale delle porzioni, nonché la necessità tecnica di attribuire una valorizzazione autonoma e ponderata agli ambienti del piano terra, in ragione della loro consistenza e del peso specifico che rivestono nella determinazione del valore complessivo del bene. Ciononostante, l'intero edificio deve essere inteso, sotto il profilo funzionale ed economico, come un'unica unità immobiliare integrata, coerente con la tipologia edilizia di riferimento e con la percezione del mercato locale, che considera ordinariamente gli spazi accessori al piano terra parte integrante dell'abitazione principale. L'immobile analizzato si inserisce coerentemente in questo scenario, riproducendo fedelmente l'organizzazione funzionale e morfologica tipica della zona, caratterizzata da edifici indipendenti pluripiano, con piani abitativi superiori e locali accessori o di servizio al piano terra.

Ai fini della determinazione della consistenza complessiva dell'immobile, la valutazione è stata condotta secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138. In applicazione di tali criteri, è stata considerata la diversa incidenza funzionale e qualitativa delle varie porzioni che compongono il compendio, distinguendo tra spazi principali e accessori. L'unità abitativa al primo piano (Corpo A) è stata computata per intero, con incidenza del 100%, in quanto dotata di piena autonomia funzionale, finiture adeguate e destinazione principale all'uso residenziale. Diversamente, i vani di servizio collocati al piano ammezzato sono stati valutati in misura pari al 50%, in quanto caratterizzati da altezza utile ridotta, finiture ordinarie e funzione esclusivamente accessoria rispetto all'abitazione soprastante. Analogo criterio è stato applicato al locale deposito e ai relativi locali accessori al piano terra (Corpo A1), computati anch'essi nella misura del 50% della superficie utile, poiché pur costituendo parte integrante del fabbricato e direttamente connessi alla residenza tramite il vano scala, non presentano autonomia funzionale e sono caratterizzati da finiture e impianti di livello inferiore. Tale impostazione, conforme alla normativa vigente e coerente con la prassi estimativa in ambito giudiziario, consente di rappresentare in modo equilibrato e realistico il peso economico delle varie componenti dell'immobile, riflettendo l'effettiva utilizzabilità e percezione del bene da parte del mercato locale. Sia il piano ammezzato che il locale deposito sono stati pertanto considerati vani accessori a servizio indiretto comunicanti, in quanto la scala interna, collocata all'interno

dell'androne del fabbricato, assicura un collegamento diretto e permanente con l'abitazione principale, determinando un'unica configurazione funzionale e distributiva dell'intero edificio.

Dopo aver effettuato il calcolo della consistenza complessiva dell'immobile, in aderenza ai criteri d'indagine e di valutazione indicati al punto R.4.4 delle Linee Guida ABI – ispirati ai principi di trasparenza, coerenza e verificabilità delle assunzioni di base – si è proceduto all'**individuazione del criterio estimativo più idoneo** per la determinazione del valore di mercato del compendio oggetto di stima. Sebbene il mercato immobiliare del Comune di San Pietro Vernotico presenti una dinamicità complessivamente bassa e una limitata disponibilità di dati transattivi omogenei, si è comunque proceduto a un'attenta ricognizione delle principali fonti informative disponibili, al fine di definire un quadro quanto più possibile attendibile del contesto di riferimento. Dalle indagini condotte sui principali portali di analisi immobiliare (Borsino Immobiliare, MercatoImmobiliare.info, RealAdvisor) è emerso che il mercato residenziale locale è caratterizzato da una dinamicità medio-bassa, con un numero ridotto di annunci (circa cinquanta rilevati) e una limitata consistenza di dati riferiti a compravendite effettivamente concluse. Tali evidenze confermano la presenza di un mercato con scarsa fluidità, offerta limitata e valori poco stabili, specialmente per immobili complessi o di tipologia non standardizzata. Benché i beni in esame, per le loro specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche, non appartengano a una tipologia per la quale esista un mercato locale particolarmente attivo, si è ritenuto comunque opportuno adottare il criterio della comparazione diretta, quale metodo estimativo più idoneo a rappresentare il valore di mercato in un contesto reale e verificabile. Le fonti citate, pur prive di valore probatorio autonomo, sono state utilizzate come strumenti di supporto tecnico, integrando e verificando la coerenza dei dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con le risultanze derivanti dai riscontri diretti su immobili similari effettivamente presenti nel territorio comunale. La stima è pertanto fondata sull'applicazione del **metodo comparativo diretto**, che consiste nel determinare il valore di mercato del bene attraverso il confronto con immobili simili, aventi caratteristiche analoghe per tipologia, ubicazione e destinazione d'uso, rilevati nel medesimo contesto territoriale. Si tratta di un criterio estimativo che si basa sull'osservazione dei prezzi effettivamente praticati o richiesti sul mercato per beni comparabili, ritenuto il più idoneo a rappresentare la realtà del mercato locale. Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si è fatto riferimento ai seguenti dati di mercato:

- 1) Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- 2) Borsino Immobiliare;
- 3) Quotazioni ricavate da indagini di mercato locale, condotte attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nell'area interessata.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al Comune di San Pietro Vernotico, classifica i beni oggetto di stima all'interno della Zona D2 – Periferica (ambito "Via Toscana, Cuneo, Pisa, Cellino"). Nella rilevazione più recente disponibile (1° semestre 2025), per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, viene indicato un range di valori compreso tra € 480/m² e € 650/m² di superficie lorda. Tuttavia, in merito all'attendibilità e all'utilizzabilità delle quotazioni OMI, è opportuno precisare che tali valori rappresentano medie di zona, riferite a categorie tipologiche e localizzative omogenee, ma non tengono conto delle specifiche caratteristiche del singolo immobile (stato di manutenzione, epoca costruttiva, livello di finitura, dotazione impiantistica, presenza di pertinenze o accessori, piano di ubicazione, ecc.). Pertanto, assumere in modo automatico e non contestualizzato uno qualunque dei valori indicati (minimo, medio o massimo) può condurre a una rappresentazione non realistica del valore effettivo del bene oggetto di stima. Nel caso specifico, considerato che l'immobile si colloca all'interno di un edificio riconducibile alla tipologia "terratetto" e presenta condizioni di conservazione e manutenzione mediocri, con diffusi fenomeni di degrado che richiedono interventi di risanamento e manutenzione straordinaria — sia alle facciate sia agli ambienti interni — si è ritenuto non congruo l'impiego diretto delle quotazioni OMI. Si è pertanto optato per un'integrazione e un confronto con ulteriori fonti di mercato, in particolare con i dati rilevati dal Borsino Immobiliare, opportunamente integrati da indagini dirette presso operatori locali.

Il Borsino Immobiliare, che elabora e aggiorna i dati relativi alle transazioni effettivamente registrate

sul territorio, distingue per il Comune di San Pietro Vernotico diverse classi qualitative di immobili, tra cui le abitazioni situate in stabili di fascia media e quelle ubicate in stabili di seconda fascia. Per stabili di fascia media si intendono edifici residenziali di qualità ordinaria, realizzati con materiali e finiture conformi alla media locale, dotati di impianti funzionanti e di un livello manutentivo regolare. In questa categoria rientrano gli immobili che, pur privi di particolari pregi architettonici o tecnologici, mantengono una buona efficienza d'uso e un decoroso aspetto complessivo. Rientrano invece nella seconda fascia gli immobili caratterizzati da un livello qualitativo inferiore alla media, con finiture obsolete, impianti datati e condizioni manutentive mediocri o carenti, tali da richiedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per il ripristino della funzionalità e del decoro (quali opere di risanamento, rifacimento di impianti, serramenti e pavimentazioni). Nel caso in esame, la zona di Via Principe Amedeo è caratterizzata da un tessuto edilizio eterogeneo, costituito prevalentemente da fabbricati di epoca risalente e in condizioni manutentive spesso modeste, con numerosi edifici dismessi o privi di interventi recenti. In tale contesto, il fabbricato oggetto di stima — pur presentando attualmente un livello di conservazione mediocre — si colloca in linea con la media qualitativa della zona, non potendo considerarsi di livello inferiore rispetto al contesto edilizio circostante. La tipologia edilizia "terratetto", l'ampiezza dei vani, la presenza di pertinenze esclusive e la potenzialità di riconversione e frazionamento del piano terra e del piano ammezzato contribuiscono inoltre a incrementarne l'appetibilità potenziale rispetto agli immobili tipici della seconda fascia. Pertanto, si è ritenuto congruo riferirsi ai valori propri della fascia media, corrispondenti a un intervallo compreso tra € 455/m² (valore minimo) e € 546/m² (valore massimo), con valore medio pari a € 501/m², al fine di rappresentare in modo realistico e coerente il rapporto tra qualità edilizia, stato conservativo e potenzialità del bene nel contesto locale.

Nel rispetto del principio di verifica incrociata delle fonti, e al fine di affinare la determinazione del valore unitario comparativo è stata, pertanto, condotta anche una ricerca di mercato diretta, mediante la consultazione di agenzie immobiliari e operatori del settore attivi stabilmente nel territorio comunale e nei centri limitrofi. L'indagine è stata finalizzata all'individuazione del più probabile valore di mercato di immobili analoghi per tipologia edilizia, stato di conservazione e localizzazione. Dalle informazioni acquisite è emerso che, nell'attuale contesto immobiliare del Comune di San Pietro Vernotico, non risultano presenti immobili perfettamente comparabili al compendio oggetto di espropriazione forzata. La maggior parte delle unità reperibili sul mercato locale riguarda abitazioni monopiano (al piano terra o al primo piano), spesso prive di spazi accessori o, quando presenti, dotate di autorimesse o depositi interrati, tipologicamente e funzionalmente differenti rispetto al caso in esame. Estendendo la ricerca all'intero territorio comunale e selezionando esclusivamente fabbricati sviluppati su più livelli, assimilabili per configurazione distributiva e consistenza complessiva, è stato possibile individuare tre immobili potenzialmente comparabili, tutti riconducibili alla tipologia "terratetto", sviluppati su due livelli fuori terra. Due di essi — siti rispettivamente in via Gioacchino Rossini n. 12 e in via Alcide De Gasperi n. 45 — presentano caratteristiche solo parzialmente confrontabili con il bene oggetto di stima: il primo è costituito da due unità abitative indipendenti, una per piano, e pertanto non riproduce la medesima articolazione funzionale su due livelli; il secondo è composto da un locale artigianale al piano terra e da un'abitazione al primo piano, privi di collegamento interno. Tali immobili sono stati utilizzati solo come termini di riscontro di contesto, utili a delimitare la fascia inferiore e intermedia dei valori di mercato. Maggiore significatività è stata attribuita al fabbricato sito in Piazza Regina Margherita n. 11, che presenta una configurazione strutturale e distributiva del tutto analoga a quella del compendio oggetto di stima: edificio a due livelli, unico androne di accesso, scala centrale interna e articolazione funzionale tra abitazione al piano primo e locali pertinenziali al piano terra. La localizzazione centrale ma in contesto edilizio omogeneo, le dimensioni complessive e le finiture di livello medio, seppur in condizioni di conservazione migliori rispetto al bene periziato, ne fanno il termine di confronto principale e il riferimento più attendibile per la determinazione del valore di mercato.

Dalle analisi condotte emergono due principali riferimenti di mercato: il Borsino Immobiliare, che per gli edifici residenziali di fascia media in San Pietro Vernotico indica valori compresi tra € 455/m² e € 546/m² (**media € 501/m²**); la ricerca di mercato diretta, che ha individuato come comparabile più attendibile l'immobile di Piazza Regina Margherita n. 11, con valore unitario pari a circa € 495/m², relativo a un fabbricato analogo ma in condizioni manutentive migliori. Il confronto tra i due riferimenti evidenzia una sostanziale coerenza: il valore medio del Borsino Immobiliare (€ 501/m²) e

quello dell'immobile di Piazza Regina Margherita (€ 495/m²) risultano pressoché equivalenti, collocandosi nello stesso intervallo di mercato. La lieve differenza è imputabile alle migliori condizioni manutentive e alla posizione più centrale del fabbricato comparabile, rispetto ai valori del Borsino riferiti prevalentemente a immobili ubicati in zone semiperiferiche del tessuto urbano.

Al fine di pervenire a una stima maggiormente rappresentativa del reale valore di mercato del bene oggetto di espropriazione, **il valore unitario medio individuato (€ 501/m²) è stato oggetto di ponderazione mediante l'applicazione di coefficienti correttivi**, conformemente ai criteri estimativi indicati nelle Linee Guida ABI (punto R.4.5) e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa, VI edizione (2022). Tali coefficienti consentono di adeguare il valore unitario di riferimento alle effettive condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo conto delle sue specificità funzionali e qualitative. Nel caso in esame, si è ritenuto opportuno considerare i seguenti fattori di correzione:

- Ubicazione: il fabbricato è inserito in una zona semiperiferica del centro urbano, in posizione accessibile ma priva di elementi di particolare pregio o attrattività, con caratteristiche urbanistiche e ambientali coerenti con la media del contesto locale. È stato pertanto assunto un coefficiente neutro pari a 1,00, in quanto la localizzazione non determina né penalizzazioni né incrementi significativi del valore.

- Vetustà il fabbricato è stato realizzato tra il 1974 e il 1978 e non risulta oggetto di interventi significativi di ristrutturazione o adeguamento. Le strutture principali si presentano integre, ma gli impianti e le finiture risultano datati, con diffusi segni di degrado, distacchi e usura che ne riducono la piena efficienza funzionale e il livello di comfort abitativo. Considerato che la vetustà e lo stato di conservazione incidono in modo analogo sulla durabilità tecnica e sull'appetibilità commerciale, si è ritenuto metodologicamente corretto unificarne gli effetti in un coefficiente sintetico unico. In conformità agli intervalli indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa (0,85–0,90 per immobili datati o in condizioni non ristrutturate) e in linea con la riduzione del 10–15% prevista dalle Linee Guida ABI per immobili in stato manutentivo mediocre, è stato adottato un coefficiente pari a 0,85. Tale valore riflette in modo equilibrato la situazione complessiva del bene: edificio datato, non ristrutturato, con degrado diffuso ma pienamente recuperabile.

L'applicazione del **coefficiente unico di 0,85** al valore unitario medio di riferimento di € 501/m² ha consentito di adeguare il dato di mercato alle reali condizioni del compendio immobiliare, ottenendo un valore corretto di € 425,85/m². In ossequio al principio di cautela estimativa, universalmente applicato nelle valutazioni giudiziarie, il **valore è stato arrotondato per difetto a € 425/m²**, così da garantire un approccio prudentiale e non sovrastimativo, pur mantenendo la piena coerenza con le evidenze di mercato e con il livello qualitativo medio del contesto edilizio di riferimento. In conclusione, il valore unitario di € 425/m² viene assunto come valore di riferimento definitivo per la successiva determinazione del valore complessivo del compendio immobiliare, in quanto rappresentativo delle condizioni intrinseche del bene, della sua effettiva appetibilità e del livello di mercato locale per immobili di analoga tipologia, vetustà e stato di conservazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------------|
| Valore superficie principale: | 248,06 | x | 425,00 | = | 105.425,50 |
| Valore superficie accessori: | 148,80 | x | 425,00 | = | 63.240,00 |
| | | | | | <hr/> 168.665,50 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 168.665,50 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 168.665,50 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è stata condotta in coerenza con i principi stabiliti dagli **International Valuation Standards (IVS)** e con le indicazioni contenute nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa** (VI ed., 2022) e nelle **Linee Guida ABI** per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie. Tali riferimenti normativi e tecnici definiscono i criteri di trasparenza, coerenza e verificabilità che devono orientare la determinazione del valore di mercato, inteso come il prezzo al quale un bene immobile verrebbe scambiato alla data di stima tra soggetti indipendenti, in condizioni di libera contrattazione.

Tra le metodologie riconosciute, è stato adottato il **metodo del confronto di mercato** ritenuto il più idoneo per la tipologia e la localizzazione del compendio immobiliare, nonché il più coerente con la natura del procedimento giudiziario. Questo metodo consiste nel determinare il valore del bene mediante il raffronto con immobili aventi caratteristiche analoghe, per tipologia, destinazione d'uso, ubicazione e stato di conservazione, rilevati nello stesso contesto territoriale. La scelta del criterio comparativo è stata motivata dalla presenza, nel territorio comunale di San Pietro Vernotico, di un numero limitato ma sufficiente di riferimenti di mercato omogenei, che hanno consentito di definire un intervallo di valori realistico e rappresentativo.

Il compendio immobiliare in oggetto costituisce un edificio del tipo "terra-tetto", sviluppato su più livelli connessi tra loro, in cui i diversi piani assolvono funzioni distinte ma integrate. Sebbene le unità immobiliari risultino catastalmente separate (subalterni 10 e 11), la loro connessione strutturale e distributiva le rende un unico organismo edilizio, articolato in due corpi funzionali: Corpo A, costituito dall'unità abitativa al primo piano e dai vani di servizio al piano ammezzato; Corpo A1, costituito dal locale deposito e dai relativi locali accessori al piano terra.

Ai fini della determinazione della **consistenza** complessiva, si è fatto riferimento ai **criteri stabiliti dal D.P.R. 138/1998**, distinguendo tra spazi principali e spazi accessori. L'unità abitativa principale è stata computata con incidenza del 100%, mentre i vani di servizio del piano ammezzato e il locale deposito del piano terra sono stati valutati nella misura del 50%, in quanto privi di autonomia funzionale, con finiture di livello inferiore e funzione accessoria rispetto all'abitazione soprastante. Questa impostazione, in linea con la prassi estimativa in ambito giudiziario, garantisce una rappresentazione equilibrata e proporzionata del peso economico delle diverse componenti edilizie.

Per la definizione del **valore unitario di riferimento**, si è proceduto a un'analisi integrata di fonti ufficiali e di mercato, comprendenti:

- 1) le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relative alla zona D2 – Periferica del Comune di San Pietro Vernotico, che indicano per le abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, un intervallo compreso tra € 480/m² e € 650/m²;
- 2) i dati riportati dal Borsino Immobiliare e da portali specializzati (MercatoImmobiliare.info, RealAdvisor), aggiornati al primo semestre 2025;
- 3) le indagini dirette effettuate presso agenzie immobiliari operanti nel territorio comunale, finalizzate alla validazione dei valori di offerta e di compravendita effettiva di immobili analoghi per tipologia e consistenza.

Le analisi hanno evidenziato un mercato residenziale locale di bassa dinamicità, con scarsa presenza di immobili perfettamente comparabili per tipologia (fabbricati terra-tetto plurilivello), ma con un sufficiente numero di casi di riscontro utili alla definizione di un valore medio attendibile. Il Borsino Immobiliare individua per il Comune di San Pietro Vernotico valori compresi tra € 455/m² (valore minimo) e € 546/m² (valore massimo) per gli immobili di fascia media, con un valore medio di € 501/m². In questa categoria rientrano fabbricati di qualità ordinaria, con impianti e finiture conformi alla media locale, analoghi al bene oggetto di stima per tipologia edilizia, epoca costruttiva e dimensione. A riscontro di tali dati è stato individuato un termine di paragone diretto: il fabbricato sito in Piazza Regina Margherita n. 11, anch'esso sviluppato su due livelli, con unico androne di accesso e scala centrale interna, avente valore unitario stimato in € 495/m². La coerenza tra questo valore e quello medio del Borsino Immobiliare (€ 501/m²) ha consentito di validare la fascia di riferimento individuata. Il **valore medio di € 501/m² è stato oggetto di ponderazione mediante**

coefficienti correttivi, conformemente alle Linee Guida ABI (R.4.5) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa (2022), al fine di adeguarlo alle condizioni effettive del compendio.

Sono stati considerati i seguenti parametri correttivi: 1) Ubicazione: coefficiente 1,00 2) Vetustà e stato manutentivo: coefficiente 0,85 (fabbricato realizzato negli anni '70, con finiture datate, impianti non rinnovati e diffuso degrado superficiale, ma strutturalmente solido e recuperabile). L'applicazione dei coefficienti di ponderazione ha condotto a un **valore** corretto **pari a € 425,85/m²**, arrotondato per difetto a **€ 425/m²** in ossequio al principio di prudenza estimativa. Tale valore è stato assunto come riferimento definitivo per la determinazione del valore complessivo del compendio immobiliare, in quanto rappresentativo: delle effettive condizioni intrinseche del bene, del suo livello di appetibilità nel contesto locale e della media dei valori correnti nel mercato residenziale di San Pietro Vernotico per immobili di analoga tipologia, vetustà e stato di conservazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi (BR), ufficio del registro di Brindisi (BR), conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi (BR), ufficio tecnico di San Pietro Vernotico (BR), agenzie: San Pietro Vernotico (BR), osservatori del mercato immobiliare OMI- Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare, ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 248,06 | 148,80 | 168.665,50 | 168.665,50 |
| | | | | 168.665,50 € | 168.665,50 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Ai fini del giudizio di comoda divisibilità, si è proceduto a valutare le caratteristiche distributive, dimensionali e funzionali del fabbricato, al fine di verificare se esso possa essere agevolmente suddiviso in più unità immobiliari autonome, nel rispetto dei requisiti tecnico-edilizi e urbanistici vigenti.

L'immobile oggetto di pignoramento costituisce un unico corpo di fabbrica sviluppato su più livelli, riconducibile alla tipologia edilizia "terra-tetto", con androne d'ingresso e vano scala centrale che collegano verticalmente tutti i piani e, al contempo, determinano una netta suddivisione planimetrica dell'edificio in due porzioni distinte: una di maggiore consistenza sul lato est e una minore sul lato ovest. Al piano terra, il locale deposito (superficie utile complessiva pari a circa 204,71 m²) e i relativi locali accessori (circa 29,90 m² e 2,73 m²) sono direttamente accessibili da via pubblica e presentano ingressi indipendenti. La

chiusura delle porte di comunicazione interne e la realizzazione di opportuni tramezzi consentirebbero, quindi, sotto il profilo distributivo, di ottenere due unità funzionalmente separate. Analoga condizione si riscontra al piano primo, dove la presenza di un pianerottolo intermedio, dal quale è possibile accedere sia all'abitazione principale sia al portico, renderebbe teoricamente possibile la suddivisione della porzione abitativa in due unità autonome, ciascuna dotata di accesso indipendente. Sotto il profilo tecnico-funzionale, pertanto, il fabbricato risulta potenzialmente divisibile in due porzioni indipendenti, mediante la realizzazione di opere edilizie di modesta entità e previa regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali esistenti.

Tuttavia, occorre considerare che:

- 1) il locale deposito al piano terra è attualmente censito come tale e non è noto se possa essere oggetto di cambio di destinazione d'uso a residenziale o commerciale; tale possibilità potrà essere verificata esclusivamente presso l'Ufficio Tecnico comunale, dopo l'eventuale sanatoria delle irregolarità edilizie e la conformazione urbanistica dell'immobile;
- 2) i locali accessori al piano terra presentano un'altezza interna utile ridotta (m 2,13), insufficiente ai fini dell'agibilità autonoma, e possono essere considerati solo vani di servizio o pertinenze indirette dell'abitazione;
- 3) il fabbricato ricade all'interno della particella catastale n. 702 del Foglio 39, in area privata condominiale recintata e servita da viabilità interna comune, circostanza che limita fortemente la possibilità di destinare il locale deposito a usi commerciali o artigianali, data la natura residenziale dell'intorno e l'assenza di accesso diretto da area pubblica.

Alla luce di tali considerazioni, **pur sussistendo sotto il profilo planimetrico e distributivo i presupposti per una potenziale divisione fisica del fabbricato, non ricorrono attualmente le condizioni per una comoda divisibilità ai sensi della normativa vigente**, in quanto:

- 1) la divisione comporterebbe opere edilizie rilevanti e variazioni di destinazione d'uso non immediatamente assentibili;
- 2) la configurazione urbanistica e condominiale del lotto limita le possibilità di utilizzo indipendente delle porzioni risultanti;
- 3) la piena autonomia funzionale e giuridica delle unità non potrebbe essere conseguita senza preventivi accertamenti tecnici e autorizzativi.

In conclusione, **l'immobile non risulta attualmente comodamente divisibile, pur potendo risultare suscettibile, in via teorica, di frazionamento e distinta utilizzazione solo a seguito di interventi edilizi, regolarizzazioni urbanistico-catastali e verifica preventiva della compatibilità delle destinazioni d'uso presso l'Ufficio Tecnico comunale.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 38.138,16
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 130.527,34

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: € 19.579,10

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 48,24**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.900,00**

data 28/10/2025

il tecnico incaricato
Serena Chiarelli