

TRIBUNALE DI BRINDISI

Ufficio esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. Francesco GILIBERTI

Oggetto:

**PROCEDURA ESECUTIVA
N 5 RG Es 2025**

Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Serena Liliana CHIARELLI

Ordine Architetti e PPC di Brindisi n. 530

Albo CTU Tribunale di Brindisi n. 332

LOTTO 1

Fabbricato indipendente con abitazione al primo piano e deposito al piano terra, collegati da scala interna, ubicato nel Comune di San Pietro Vernotico (BR) in via principe Amedeo n. 14

Dati Catastali (NCEU):

- Unità immobiliare al primo piano: Fg.39, p.IIa 702, sub. 11, cat. A/3,
 - Unità immobiliare al piano terra: Fg. 39, p.IIa 702 sub 10, cat. C/2.
-

All. n. 4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1

FABBRICATO INDIPENDENTE CON ABITAZIONE AL PRIMO PIANO E DEPOSITO AL PIANO TERRA, COLLEGATI DA SCALA INTERNA, UBICATO NEL COMUNE DI SAN PIETRO VERNOTICO (BR) IN VIA PRINCIPE AMEDEO N. 14



Foto Satellitare 1_Aerofoto estratta da Google Earth con individuazione della zona in cui insistono gli immobili pignorati.

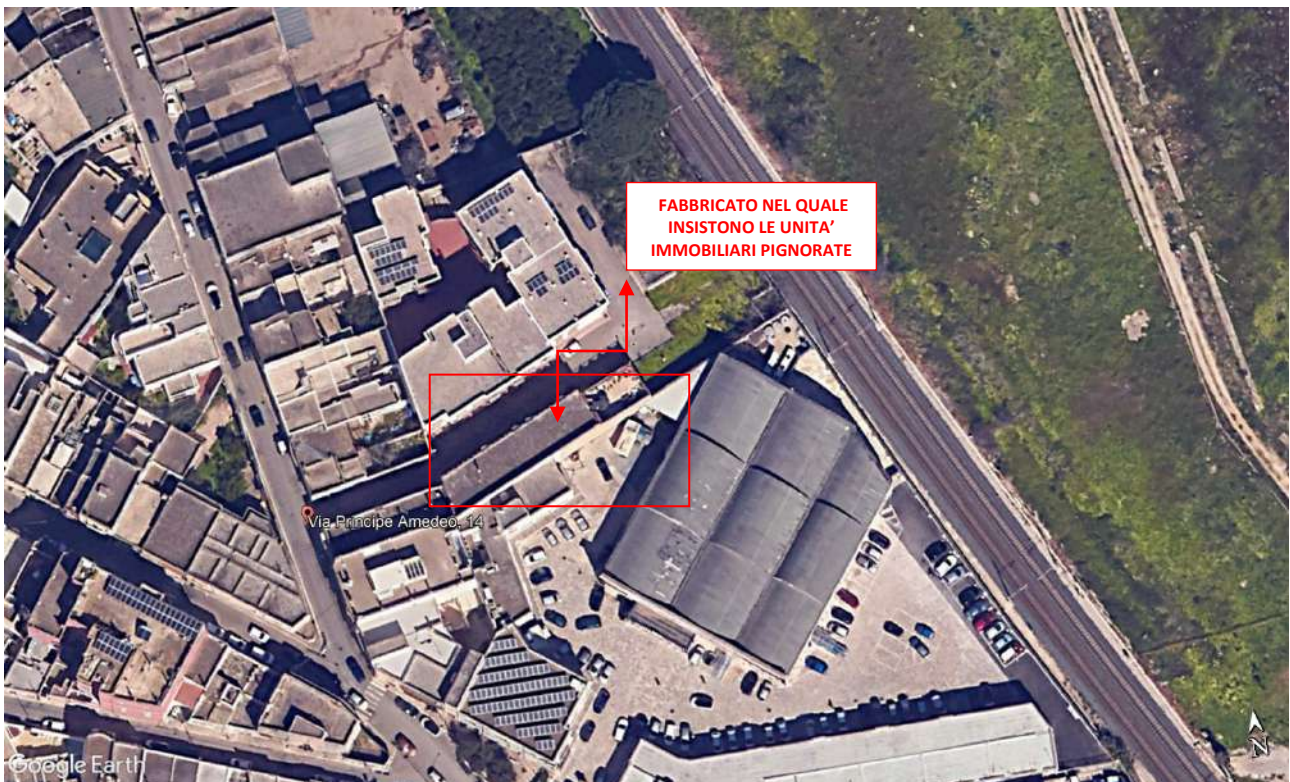


Foto Satellitare 2_Aerofoto estratta da Google Earth con individuazione del fabbricato indipendente nel quale sono ubicate a piano terra e piano primo, le due unità immobiliari pignorate

ESTERNI



Foto 1_Vista da via Principe Amedeo dell’accesso carrabile e pedonale (civico 14) e dell’area privata nella quale insiste il fabbricato oggetto di espropriazione forzata



Foto 2_Vista sempre da via Principe Amedeo dell’accesso carrabile e pedonale (civico 14) e dell’area privata nella quale insiste il fabbricato oggetto di espropriazione forzata



Foto 3_Vista d’insieme della viabilità privata della p.lla 702 nella quale sono ubicati sia il fabbricato oggetto di espropriazione forzata, che il complesso condominiale denominato “L’Aranceto”



Foto 4__Altra vista della viabilità privata prospiciente il fabbricato oggetto di espropriazione forzata



Foto 5_ Altra vista d'insieme dell'area privata nella quale sono ubicati sia il fabbricato oggetto di espropriazione forzata, che il complesso condominiale denominato "L'Aranceto".



Foto 6_ Vista d'insieme di porzione del prospetto principale (nord-ovest). Si distinguono il portone di ingresso e l'area interessata dal piano ammezzato



Foto 7. Altra vista d’insieme del prospetto principale (nord-ovest). Inquadratura del fronte dove il fabbricato è articolato su due piani: deposito (PT) e residenza (P1)

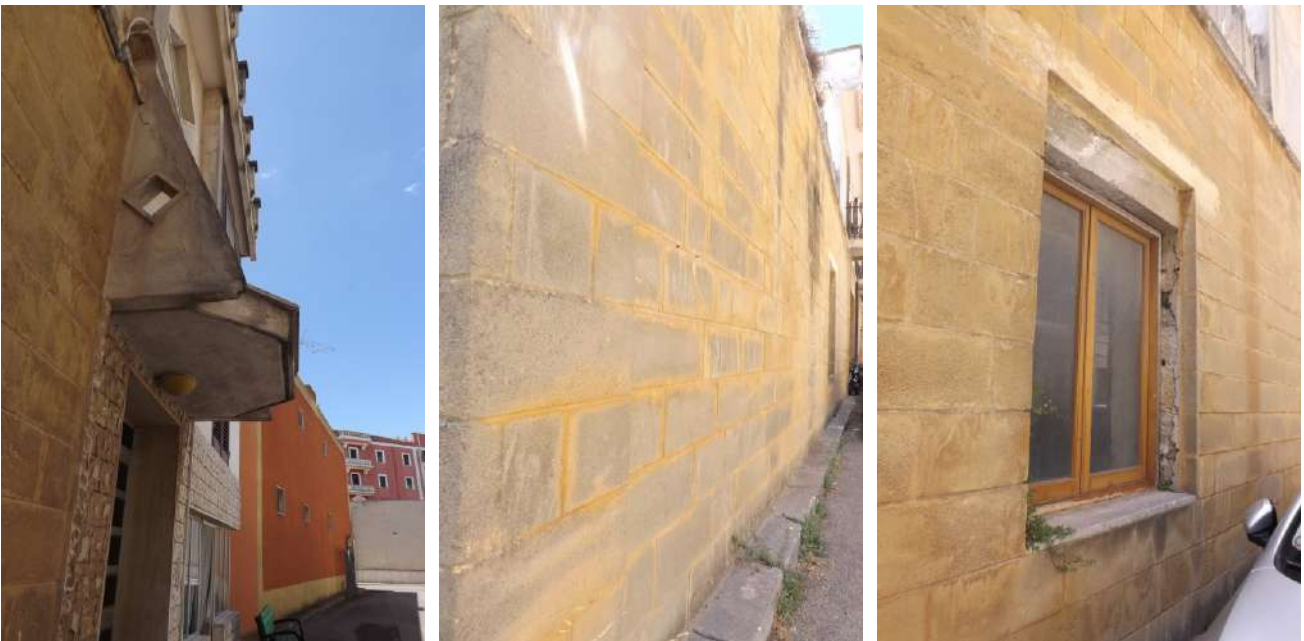


Foto 8-9-10. Particolari del prospetto dai quali si evince il livello di manutenzione: stuccature mancanti, colature/efflorescenze, fessurazioni della pensilina e micro-vegetazione nei giunti.



Foto 11-12_ Dettagli del sottobalcone: crepe perimetrali, finitura degradata e ossidazione dei ferri della ringhiera; evidenze di mancata manutenzione

LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRA - FG. 39, P.LLA 702, SUB 10



Foto 13_ Vista del vano scala al piano terra, con la rampa che conduce al piano ammezzato



Foto 14_ Altra vista del vano scala al piano terra, dalla quale si rilevano le porte di ingresso al Locale deposito, e al vano attualmente adibito a cucina



Foto 15_ Altra vista del vano scala al piano terra, con dettaglio della porta di accesso interno al Locale deposito



Foto 16-17_ Vista d’insieme del vano originariamente adibito ad ufficio, oggi utilizzato come cucina; si rileva la ridotta altezza interna dovuta al soprastante piano ammezzato.



Foto 18_ Altra vista del vano attualmente utilizzato come cucina e dotato di accesso verso la viabilità privata interna al lotto.



Foto 19_ Vista del nodo parete-battiscopa vicino al serramento: degrado delle finiture per umidità con aloni e micro-distacchi.



Foto 20-21-22_ Viste d’insieme del bagno di servizio di modeste dimensioni, rivestimento ceramico fino a mezza altezza, aerazione naturale con finestra a vasistas; finiture datate. Aloni/micro-muffe da condensa su pareti e soffitto; scaldacqua elettrico con collegamenti a vista.



Foto 23-24_ Viste di porzione del locale deposito: ambiente a sviluppo longitudinale con solaio a travi a vista e pavimentazione in calcestruzzo; pareti intonacate con alonature diffuse, tubazioni e quadro elettrico a vista; presenza di scaffalature e arredi di servizio; sul fondo chiusura con partizione leggera.

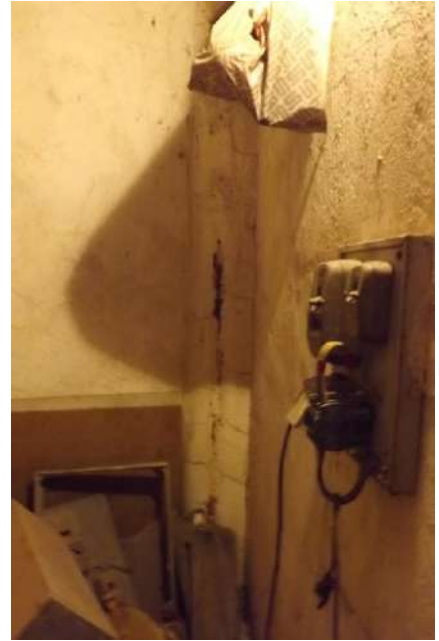


Foto 25_Vista della scala in ferro che conduce al soppalco, realizzata in assenza di titolo abilitativo, all’interno del locale deposito.

Foto 26-27_ Vista di dettaglio del soppalco non autorizzato, caratterizzato da altezza utile ridotta, finiture grezze e impianto elettrico con prese/cablaggi a vista sul piano di calpestio.



Foto 28_Vista d’insieme del locale deposito: ambiente a navata unica, profondo e privo di partizioni, con solaio in travi a vista (c.a.) e pavimentazione in calcestruzzo grezzo; pareti intonacate con aloni di umidità, annerimenti e locali distacchi; impianti e canalizzazioni a vista, plafoniere lineari al soffitto, chiusura scorrevole sul lato sinistro; presenza di materiali e attrezzature accatastati e tracce di polveri/detriti sul piano di calpestio.



Foto 29_Altra vista d’insieme del locale deposito



Foto 30_Altra d’insieme del locale deposito



Foto da 31 a 34-Viste di dettaglio utili a comprendere il complessivo stato manutentivo carente: pareti intonacate con aloni diffusi, umidità di risalita al piede, rappezzati e micro-fessurazioni, finiture pittoriche degradate. Si sono osservati fori e scassi non ripristinati, nonché detriti e materiale di demolizione accumulati a pavimento, con piano in calcestruzzo sporco e disomogeneo. La presenza di partizioni provvisorie e di impianti/percorsi a vista ha confermato un uso di fatto magazzino dismesso, privo di adeguate opere di manutenzione e pulizia.





Foto da 35 a 40_Viste di dettaglio del solaio e murature del locale deposito: intradosso in laterocemento con travetti in c.a. con estese alonature da umidità/infiltrazioni, fessurazioni longitudinali (anche in corrispondenza degli appoggi alle pareti), distacchi di finitura e locale degrado del copriferro. Sulle murature sono presenti lesioni e microfessurazioni in più punti, a prevalente andamento verticale/obliquo (anche presso il nodo solaio-parete), con aloni e scrostature diffuse.



Foto 41-42-43_Viste di dettaglio del Piccolo bagno ricavato nel locale deposito, in assenza di titolo abilitativo: altezza interna ridotta per la presenza del soppalco sovrastante; finiture datate (piastrelle), sanitari parzialmente smontati; impianti idrico-elettrici a vista con scassi/rappezzi e tracce di umidità.

PIANO AMMEZZATO AL SUB 11



Foto 43_Vista d’insieme del pianerottolo del piano ammezzato



Foto 44_Viste d’insieme del piccolo ripostiglio ricavato nel piano ammezzato, con pavimento in piastrelle di ceramica



Foto da 45 a 48_Viste d’insieme della stanza da letto ricavata al piano ammezzato: ambiente di medie dimensioni ma con altezza ridotta. Presenti radiatore e unità interna di climatizzazione, arredi tradizionali.

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON TERRAZZA E LASTRICO SOLARE DI PERTINENZA (SUB 11)



Foto 49-50_ Viste d’insieme della rampa di scala che dal piano ammezzato conduce al pianerottolo del primo piano, che a sua volta consente l’accesso all’appartamento. Le immagini evidenziano macchie/alonature diffuse all’intradosso del solaio, compatibili con umidità e rappezi.

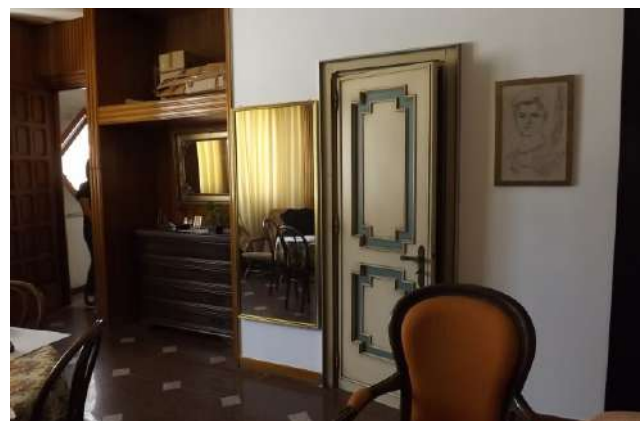


Foto da 51 a 55_ Viste d’insieme dell’originario vano destinato a sala da pranzo, attualmente utilizzato come stanza da letto. Le immagini mostrano un buono stato di manutenzione, con finiture datate ma di pregio.



Foto 56-57-58_Viste d’insieme del piccolo bagno di servizio ad uso esclusivo della stanza da letto e dotato esclusivamente di lavabo e water.



Foto 59-62_Viste d’insieme del portico coperto collocato sul fronte principale dell’abitazione, che costituisce lo spazio di accesso all’unità abitativa dal pianerottolo esterno. Le immagini mostrano anche il balcone semicircolare in continuità del portico.



Foto 63_ Viste d’insieme del disimpegno di ingresso all’abitazione



Foto 64_ Viste d’insieme dell’ampio vano originariamente adibito a salone di rappresentanza



Foto da 65 a 68_ Viste d’insieme dell’ampio vano originariamente adibito a salone di rappresentanza: pavimento in maioliche decorate con grande rosone centrale, porte-finestre ad arco con ante vetrate, cornici e modanature a soffitto, rivestimenti murali tipo carta da parati— finiture originarie di pregio. Stato manutentivo carente: aloni e distacchi su pareti/soffitto, scassi e impianti parzialmente rimossi, ambiente in disuso con materiali accatastati.



Foto 69-70_Viste d’insieme dell’originario bagno/WC adiacente al salone: vano oggi dismesso con finiture e sanitari asportati; scassi e predisposizioni idrico-sanitarie a vista, tratti di sottofondo demoliti e murature ammalorate/rappezzate.



Foto 71_ Porta-finestra del salone verso il balcone: serramento in legno con ante vetrate e persiane, finitura



Foto 72_ Vista d’insieme del disimpegno della zona notte.



Foto 73_ Vista del disimpegno della zona notte, del vano originariamente adibito a camera da letto.



Foto 74-75_ Viste d’insieme dell’originaria camera da letto, ampia, con doppia esposizione e 2 porte-finestra pavimento in piastrelle decorate. Stato manutentivo mediocre: tappezzerie localmente distaccate e macchiate, aloni sulle pareti/soffitto e finiture datate





Foto 76-77-78_ Dettagli della camera da letto: pavimentazione in piastrelle ceramiche decorate di buon livello; pareti rifinite con carta da parat, in più punti scollata e macchiata, con evidenti segni di umidità alla base in corrispondenza della portafinestra; infisso a portafinestra in legno laccato avorio; soffitto intonacato con cornici perimetrali, interessato da aloni e leggere fessurazioni.

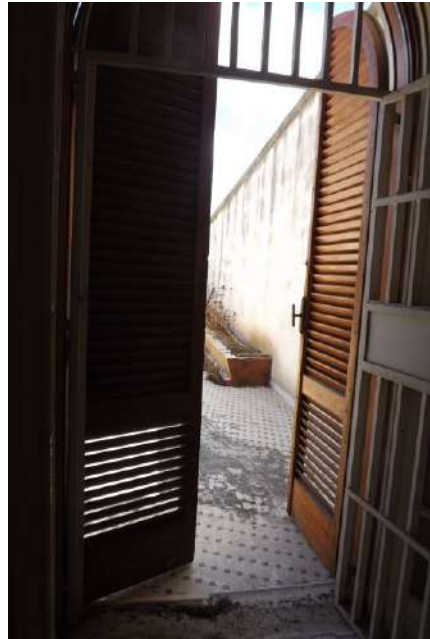


Foto 79-80_ Vista d’insieme della originaria veranda, oggi chiusa con infissi e tamponamenti e trasformata, senza titolo edilizio, in vano abitabile.

Foto 81_ Particolare dell’infisso esterno che consente l’accesso alla terrazza.



Foto 82_ Altra vista dal disimpegno della zona notte

Foto 83_ Vista del corridoio di collegamento tra il disimpegno della zona notte e quello della zona giorno.

Foto 84_ Vista d’insieme del corridoio e del disimpegno della zona giorno.



Foto 85-86_ Viste d’insieme del vano originariamente adibito a cucina, caratterizzato da rivestimenti ceramici quasi a tutta altezza.



Foto 87_ Altra vista d’insieme del vano originariamente adibito a cucina

Foto 88_ Altra vista disimpegno della zona giorno



Foto 89-90_ Vista d’insieme della terrazza a livello di ampia superficie, accessibile sia dalla camera da letto che dal vano chiuso illegittimamente.



Foto 91_ Vista del sistema di fioriere perimetrali in muratura, rivestite in piastrelle, oggi in disuso



Foto 92_ Vista d’insieme del prospetto noed-est dell’abitazione con la scala esterna in calcestruzzo che conduce al lastrico solare, realizzata in assenza di titolo edilizio.



Foto 93-94_ Viste di dettaglio della scala esterna, dalle quali è possibile evincere lo stato di degrado.



Foto 95_ Altra vista di dettaglio della scala esterna di accesso al lastrico solare



Foto 96_ Viste d’insieme del lastrico solare, con pavimentazione in chianche.