



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 95/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC COOP PA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Pierangelo SANTORO**

CF: SNTPNG67H06C424A  
con studio in OSTUNI (BR) Via Nino Sansone 47  
telefono: 3332382757  
email: pierangelosantoro@gmail.com  
PEC: santoro.pierangelo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2023

## LOTTO 1

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

**A** terreno residenziale a CELLINO SAN MARCO Via San Donaci, della superficie commerciale di **1.043,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE

Il bene pignorato è ubicato su via San Donaci (il cui prosieguo è la S.P. 75 per Sandonaci), all'interno del centro abitato di Cellino San Marco, nella zona urbanistica **"Zona Residenziale di Espansione Semiestensiva"** del Piano Particolareggiato C1 sub 1 di Cellino San Marco.

La particella 870, della superficie di circa 628 mq (are 06 e centiare 28) ha forma simile ad un quadrato (al netto della "striscia" di terreno prospiciente la viabilità principale), la particella limitrofa 873, di circa 415 mq (are 04 e centiare 15), ha invece una forma più simile ad un rettangolo.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona è periferica, ubicata sulla viabilità principale S.P. 75, pertanto piuttosto trafficata, ed è una classica zona residenziale ma distante dai principali servizi (negozi, supermercati, uffici bancari e postali, comune, etc.), ubicati nella zona centrale del paese, raggiungibili solo con l'utilizzo del proprio mezzo privato.

Di fronte, dall'altro lato della strada provinciale, vi è il distributore di benzina "MF Carburanti".

## **DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO**

(Vedi RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO)

Il terreno costituito dalle particelle 870 - 873 è un suolo edificabile, caratterizzato da ottima accessibilità, ubicazione ed esposizione, giacitura di tipo pianeggiante.

Alla data del primo accesso il terreno risultava allo stato incolto, caratterizzato per lo più da erbacce.

All'interno della particella 873, in corrispondenza della retrostante strada comunale via Don Giuseppe Cavallo, vi è un ammasso di materiale edile di risulta nonché una buca larga all'incirca 2 mq, ricoperta in maniera posticcia con una pedana in legno e con materiale edile di risulta (blocchetti di cls, conci di pietra ,etc.).

Come già anticipato, "in loco" non è stato riscontrato alcun segno che potesse contraddistinguere materialmente le due particelle pignorate nn.

*"riconfinamento"* delle due particelle pignorate, realizzato materialmente con una semplice recinzione con paletti in ferro e nastro segnalatore bianco-rosso, in maniera che nel prosieguo della Procedura Esecutiva chiunque fosse interessato all'acquisto all'asta del suolo edificatorio pignorato, possa rendersi conto dall'esame della c.t.u. che detto suolo è costituito dalle sole particelle nn. 870 – 873 (e non anche dalle due particelle limitrofe 714 e 717).

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 870 (catasto terreni), qualita/classe Semitativo 1<sup>^</sup>, superficie 628, reddito agrario 1,78 €, reddito dominicale 3,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 01/08/2022 Pubblico ufficiale FRANCO CESARE Sede LECCE (LE) Repertorio n. 29443 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12909.1/2022 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 06/08/2022

ovest con p.lla 118

VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2009)

- foglio 30 particella 873 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1<sup>^</sup>, superficie 415, reddito agrario 1,18 €, reddito dominicale 2,04 €, piano: /, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 01/08/2022 Pubblico ufficiale FRANCO CESARE Sede LECCE (LE) Repertorio n. 29443 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12909.1/2022 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 06/08/2022

Coerenze: A nord con p.lla 870, ad est con p.lla 71

VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2009)

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Seminativo ,

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.043,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 105.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 90.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/07/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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 **giudiziale**, iscritta il 22/02/2023 a Brindisi ai nn. 336/3455, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Brindisi del 10/02/2023.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 129.083,80

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 17/08/2023 a Brindisi ai nn. 13526/16331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario notificato dall'Unep del Tribunale di Brindisi il 21/07/2023 e successivamente trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 17/08/2023 ai nn. 13526 part./16331 gen.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (data, notaio, data e numero di registrazione e di trascrizione):

### **ATTUALE PROPRIETARIO:**



**Situazione degli intestati dal 03/08/1976 fino al 21/12/1994**

**Situazione degli intestati dal 21/12/1994 fino al 06/07/2000**

Dati derivanti da:

VARIAZIONE GEOMETRICA del 21/12/1994 in atti dal 12/11/1997 (n. 4478.1/1994)

FRAZIONAMENTO del 21/12/1994 in atti dal 12/11/1997 (n. 4478.5/1994)

**Situazione degli intestati dal 06/07/2000 fino al 01/08/2022**

**DATI DERIVANTI DA:** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/07/2000 - UR Sede LECCE 08/06/2001LE) Registrazione Volume 582 n. 31 registrata in data 03/01/2001, e successivamente trascritta a Brindisi in data 08/06/2002 al n. 9420 d'ordine e n. 8005 particolare - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 743.1/2001 - Pratica n. 00250621 in atti dal 24/01/2002, con la quale la *de cuius* lasciava eredi dell'intero i figli

[REDACTED]

Per tale Successione vi è stata ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA', per atto Notar F. Di Gregorio del 14.01.2004, trascritta in data 06.12.2007 al n.

[REDACTED]

Nell'ambito di questo periodo 2000 -2022, vi sono state le seguenti VARIAZIONI COLTURALI:

- TABELLA DI VARIAZIONE n. 6015.1/2009 del 21/12/2009 da "VIGNETO di classe 2^" a "SEMINATIVO di classe 1^" - Pratica n. BR0312820 in atti dal 21/12/2009 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262, riferita alla particella 870 di are6,28
- TABELLA DI VARIAZIONE n. 6016.1/2009 del 21/12/2009 da "VIGNETO di classe 2^" a "SEMINATIVO di classe 1^" - Pratica n. BR0312821 in atti dal 21/12/2009 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262, riferita alla particella 873 di are 4,15

## **Situazione degli intestati dal 01/08/2022**

[REDACTED]

### **DATI DERIVANTI DA:**

Atto di COMPRAVENDITA del 01/08/2022 per Notar FRANCO Cesare - Sede LECCE (LE) Repertorio n. 29443, trascritto il 04.08.2022 al n. 15974 d'ordine e n. 12909 particolare - Nota presentata con Modello Unico n. 12909.1/2022 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 06/08/2022.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CELLINO SAN MARCO VIA SAN DONACI

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a CELLINO SAN MARCO Via San Donaci, della superficie commerciale di **1.043,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

## UBICAZIONE E DESCRIZIONE

Il bene pignorato è ubicato su via San Donaci (il cui prosieguo è la S.P. 75 per Sandonaci), all'interno del centro abitato di Cellino San Marco, nella zona urbanistica **"Zona Residenziale di Espansione Semiestensiva"** del Piano Particolareggiato C1 sub 1 di Cellino San Marco.

La particella 870, della superficie di circa 628 mq (are 06 e centiare

28) ha forma simile ad un quadrato (al netto della "striscia" di terreno prospiciente la viabilità principale), la particella limitrofa 873, di circa 415 mq (are 04 e centiare 15), ha invece una forma più simile ad un rettangolo.

## **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

La zona è periferica, ubicata sulla viabilità principale S.P. 75, pertanto piuttosto trafficata, ed è una classica zona residenziale ma distante dai principali servizi (negozi, supermercati, uffici bancari e postali, comune, etc.), ubicati nella zona centrale del paese, raggiungibili solo con l'utilizzo del proprio mezzo privato.

Di fronte, dall'altro lato della strada provinciale, vi è il distributore di benzina "MF Carburanti".

## **DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO**

**(Vedi RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO)**

Il terreno costituito dalle particelle 870 - 873 è un suolo edificabile, caratterizzato da ottima accessibilità, ubicazione ed esposizione, giacitura di tipo pianeggiante.

Alla data del primo accesso il terreno risultava allo stato incolto, caratterizzato per lo più da erbacce.

All'interno della particella 873, in corrispondenza della retrostante strada comunale via Don Giuseppe Cavallo, vi è un ammasso di materiale edile di risulta nonché una buca larga all'incirca 2 mq, ricoperta in maniera posticcia con una pedana in legno e con materiale edile di risulta (blocchetti di cls, conci di pietra ,etc.).

Come già anticipato, "in loco" non è stato riscontrato alcun segno che potesse contraddistinguere materialmente le due particelle pignorate nn.

"*riconfinamento*" delle due particelle pignorate, realizzato materialmente con una semplice recinzione con paletti in ferro e nastro segnalatore bianco-rosso, in maniera che nel prosieguo della Procedura Esecutiva chiunque fosse interessato all'acquisto all'asta del suolo edificatorio pignorato, possa rendersi conto dall'esame della c.t.u. che detto suolo è costituito dalle sole particelle nn. 870 – 873 (e non anche dalle due particelle limitrofe 714 e 717).

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 870 (catasto terreni), qualita/classe Semitativo 1<sup>^</sup>, superficie 628, reddito agrario 1,78 €, reddito dominicale 3,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 01/08/2022 Pubblico ufficiale FRANCO CESARE Sede LECCE (LE) Repertorio n. 29443 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12909.1/2022 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 06/08/2022

ovest con p.lla 118

VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2009)

- foglio 30 particella 873 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1<sup>^</sup>, superficie 415, reddito agrario 1,18 €, reddito dominicale 2,04 €, piano: /, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 01/08/2022 Pubblico ufficiale FRANCO CESARE Sede LECCE (LE) Repertorio n. 29443 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12909.1/2022 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 06/08/2022

Coerenze: A nord con p.lla 870, ad est con p.lla 71

VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2009)

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Seminativo ,



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 San Donaci, San Pietro Vernotico). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Suolo edificatorio costituito dalle particelle catastali nn. 870 - 873	1.043,00	x	100 %	=	1.043,00
<b>Totale:</b>	<b>1.043,00</b>				<b>1.043,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.043,00 x 100,00 = **104.300,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Cellino San Marco, agenzie: Cellino San Marco, osservatori del mercato immobiliare Brindisi, ed inoltre: Osservatorio 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	terreno residenziale	1.043,00	0,00	105.000,00	105.000,00
				<b>105.000,00 €</b>	<b>105.000,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 15.750,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 90.000,00</b>

data 05/07/2024

il tecnico incaricato  
Pierangelo SANTORO