



**TRIBUNALE ORDINARIO -
BRINDISI
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
229/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

████████████████████

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

DOTT. STEFANO SALES

CUSTODE:

AVVOCATO SILVANA CRISTOFARO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
integrativa**

del 08/01/2026



TECNICO INCARICATO:

Geom. SIMONA DE CRISTOFARO

telefono: 349/3201388

email: geom.decristofaro@libero.it

PEC: simona.de.cristofaro@geopec.it

Espropriazioni immobiliari N. 229/2019



Con verbale di udienza del 24/09/2025, il Giudice dell'Esecuzione Dott. F. M. Giliberti, disponeva che: *“l'esperto stimatore valuti la possibilità della divisione dell'immobile pignorato in due distinti lotti, quindi stimi i costi necessari per rendere i due Lotti autonomi, individui eventuali parti comuni e/o servitù che andrebbero costituite, quindi, all'esito, operi la stima dei Lotti così come distintamente individuati”*. In tale data, venivano assegnati al C.T.U. gg. 60 dall'inizio delle operazioni peritali, fissate per la data del 24.11.2025, ore 16:00, sui luoghi.

In data 24/11/2025, l'Avv. Cataldo Montanaro (per la parte debitrice), con PEC, comunicava l'impossibilità al sopralluogo fissato per la data del 24.11.2025. Pertanto le operazioni peritali, saranno slittate alla data del 11/12/2025, comunicata tramite PEC.

In data 11/12/2025, alle ore 17.00, la sottoscritta, unitamente al sig. Vito Micaletti in qualità di titolare dell'impresa edile “EdilMic srl”, impresa di fiducia della sottoscritta, alla presenza della sig.ra *** DATO OSCURATO *** (figlia della parte debitrice), della sig.ra *** DATO OSCURATO *** e dell'Avv. Cataldo Montanaro, ha eseguito il rilievo del fabbricato sito in Francavilla Fontana alla via Giuseppe di Vittorio civ. 15 al Piano Terra, e alla via Luigi Margarita civ. 94 per il Piano Primo e il Piano Secondo/lastrico solare.

Da un esame dello stato dei luoghi, ed in particolar modo degli impianti elettrico, idrico e termico, si può ritenere possibile la costituzione di n. 2 lotti di vendita.

La divisione in due distinti lotti, comporterà dei costi da sostenere. Per rendere i due Lotti autonomi, pertanto, sarà necessaria la realizzazione di alcune opere atte alla “divisione” degli impianti elettrico, idrico e termico, che ad oggi risultano essere in comune con le due u.i.u., oltre alla sostituzione della porta di accesso al Piano Terra dal vano scala “comune”. Tali opere ed i relativi costi, sono di seguito elencati:

descrizione lavori a farsi per il lotto n. 1:		
n. voce	Abitazione al Piano Terra	importo
1	P.T. Chiusura della porta in legno e vetro, che attualmente consente l'accesso dal vano scala, mediante smontaggio della stessa, trasporto in discarica autorizzata e chiusura dell'apertura con muratura di uguale spessore, finitura con intonaco e verniciatura su entrambi i lati. A corpo	1.500,00 €
2	Spostamento del contatore idrico posto nel Lotto 1, (abitazione a Piano Terra), dall'interno dell'abitazione all'esterno su pubblica via (occorre presentare istanza all'AQP) A corpo	1.300,00 €
3	Rimozione del contatore Gas relativamente all'appartamento del piano terra, dal lastrico solare, e riposizionamento dello stesso (o di uno nuovo) su pubblica via, al fine di eliminare la servitù di passaggio; (occorre presentare istanza di spostamento impianto alla società ITAL Gas SPA) A corpo	900,00 €



4	Opere annesse al punto n. 3 necessarie al corretto funzionamento della caldaia (realizzazione di tubazione di collegamento dalla strada pubblica al pozzo luce del P.T., tubazione aerea e copertura della stessa con struttura in carton-gesso) A corpo	2.500,00 €
5	Fornitura e posa in opera di n. 1 Caldaia a condensazione, per il lotto 1, da installare nel pozzo luce a P.T. A corpo	1.800,00 €
6	Intercettazione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento (attualmente centralizzato) sia a piano terra che a piano primo per la divisione e la modifica dello stesso, finalizzata ad ottenere n. 2 impianti separati e distinti. A corpo	3.000,00 €
7	Eliminazione gruppo caldaia centralizzata su lastrico solare (attualmente non funzionante) e smaltimento presso discarica autorizzata. A corpo	<u>700,00 €</u>
	totale	11.700,00€

n. voce	descrizione lavori a farsi per il lotto n. 2: Abitazione al Piano Primo e lastrico solare	importo
6	Intercettazione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento (attualmente centralizzato) sia a piano terra che a piano primo per la divisione e la modifica dello stesso, finalizzata ad ottenere n. 2 impianti separati e distinti. A corpo	3.000,00 €
8	Fornitura e posa in opera di n. 1 Caldaia a condensazione, per il lotto 2, da installare su lastrico solare a P.2., comprensiva di nuova tubazione di collegamento tra il contatore e la relativa caldaia. A corpo	1.800,00 €
	totale	4.800,00 €



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A. Appartamento a FRANCAVILLA FONTANA via Giuseppe di Vittorio civ. 15, della superficie commerciale di **124,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Appartamento al piano terra con ingresso da via Giuseppe di Vittorio al civ. 15.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m. 3.65

Identificazione catastale:

1. foglio 214 particella 5501 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe di Vittorio civ. 15, piano: TERRA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975; ristrutturato nel 1975.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. 117,00, oltre spazi scoperti (circa mq. 23,40), così suddivisa:

- Ingresso mq. 12,80;
- Dis. mq. 6,60;
- W.C. mq. 4,20, con sovrastante ammezzato realizzato in assenza di titolo edilizio
- Letto mq. 16,00;
- Sogg. Mq. 30,00;
- Letto mq. 12,80;
- Vano mq. 12,90;
- cucina mq. 5.56 (realizzata in assenza di titolo edilizio; tale vano dovrà essere demolito in quanto non è possibile sanarlo);
- ripostiglio mq. 3,25 (realizzato in assenza di titolo edilizio tale vano dovrà essere demolito in quanto non è possibile sanarlo);
- ripostiglio mq. 4,81 (realizzato in assenza di titolo edilizio, tale vano dovrà essere demolito in quanto non è possibile sanarlo);
- chiostrina mq. 7,08.

Il pavimento è in lastre di marmo di Travertino.

Le persiane sono in alluminio color marrone.

I prospetti esterni sono rivestiti in intonaco con vernice plastica color arancio/rosso; la chiostrina è coperta con scatolato metallico con sovrastanti pannelli in PVC, le pareti di tufo grezzo sopraverniciate con vernice al plastico.



LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B Appartamento a FRANCAVILLA FONTANA via Luigi Margarita civ. 94, della superficie commerciale di **122,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA (vano scala) PRIMO (abitazione), SECONDO (lastrico solare) ha un'altezza interna di 3.18 m.

Identificazione catastale:

2. foglio 214 particella 5501 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 741,12 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Margarita civ, 94, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 1975.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. 117,00 oltre i balconi mq. 23,20, così suddivisa:

- Ingresso mq. 13,11;
- Dis. mq. 3,20;
- W.C. mq. 5,14;
- Letto mq. 16,00;
- Sogg. Mq. 22,55;
- Letto mq. 13,08;
- Vano mq. 9,28;
- Pranzo mq. 12,90;
- cucina (ex balcone) mq. 5.59 (realizzata in assenza di titolo edilizio, tale vano dovrà essere demolito in quanto non è possibile sanarlo);

Il pavimento all'interno della u.i.u. è in gress porcellanato; infissi in legno monovetro e tapparelle in pwc. Le pareti interne sono intonacate con stucco veneziano, le porte interne sono in legno massello; i termosifoni in ghisa; il servizio igienico è rivestito in ceramica monocottura.

B.1 vano scala con accesso dal P.T., sviluppa una superficie di circa **9,90** mq.

B.1 lastrico solare, sviluppa una superficie 117,00 mq. Il piano secondo è il piano di copertura sul quale si sviluppa il lastrico solare, all'interno del quale è stato realizzato un piccolo vano tecnico delle dimensioni di mq. 5.60 che ospita uno scaldabagno a gas. Inoltre è stata realizzata una struttura in legno con sovrastanti onduline con grondaia in alluminio. Tali strutture sono state realizzate in assenza di titolo edilizio, pertanto dovranno essere rimosse.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Lotto A: Consistenza commerciale complessiva unità principali: **117,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **24,00 m² al 30% = 7,20 m²**



Consistenza complessiva unità principali + accessori = 124,20 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

DESCRIZIONE	IMPORTO
aggiornamento catastale	1.000,00
presentazione di pratica edilizia	5.000,00
demolizione opere abusive	10.000,00
VIZI OCCULTI 15%	18.630,00
TOTALE	34.630,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 89.570,00

A detrarre i costi per la divisione degli impianti: €. 11.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti e delle opere a realizzare per la divisione degli impianti): €. 77.870,00

Lotto B: Consistenza commerciale complessiva unità principali: 117,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 23,00 m² al 25% = **5,75 m²**

Consistenza commerciale lastrico solare: **117,00 m²** + vano caldaia da demolire **7,01 = 124,01** al 15% = **18,60 m²**

Vano scala 9,90 m² al 15% = **1,49 m²**

Consistenza complessiva unità principali + accessori = 152,84 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 142.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

DESCRIZIONE	IMPORTO
aggiornamento catastale	1.000,00
presentazione di pratica edilizia	5.000,00
demolizione opere abusive	10.000,00
VIZI OCCULTI 15%	21.420,00
TOTALE	37.420,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 105.380,00

A detrarre i costi per la divisione degli impianti: €. 4.800,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti e delle opere a realizzare per la divisione degli impianti): €. **100.580,00**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Il Piano primo è occupato da (*** DATO OSCURATO ***) e dal figlio, il piano terra è occupato dalla figlia di (*** DATO OSCURATO ***).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 18/09/2019 a 16762 ai nn. 1908, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA N. 1231 EMESSA DAL TRIBUNALE DI BRINDISI IL 02/09/2019.

Importo ipoteca: 4252,00.

GRAVANTE ANCHE SUGLI IMMOBILI IN OGGETTO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 17/12/2019 a 22866 ai nn. 18238, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Brindisi, li 08/01/2026

il tecnico incaricato

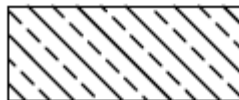
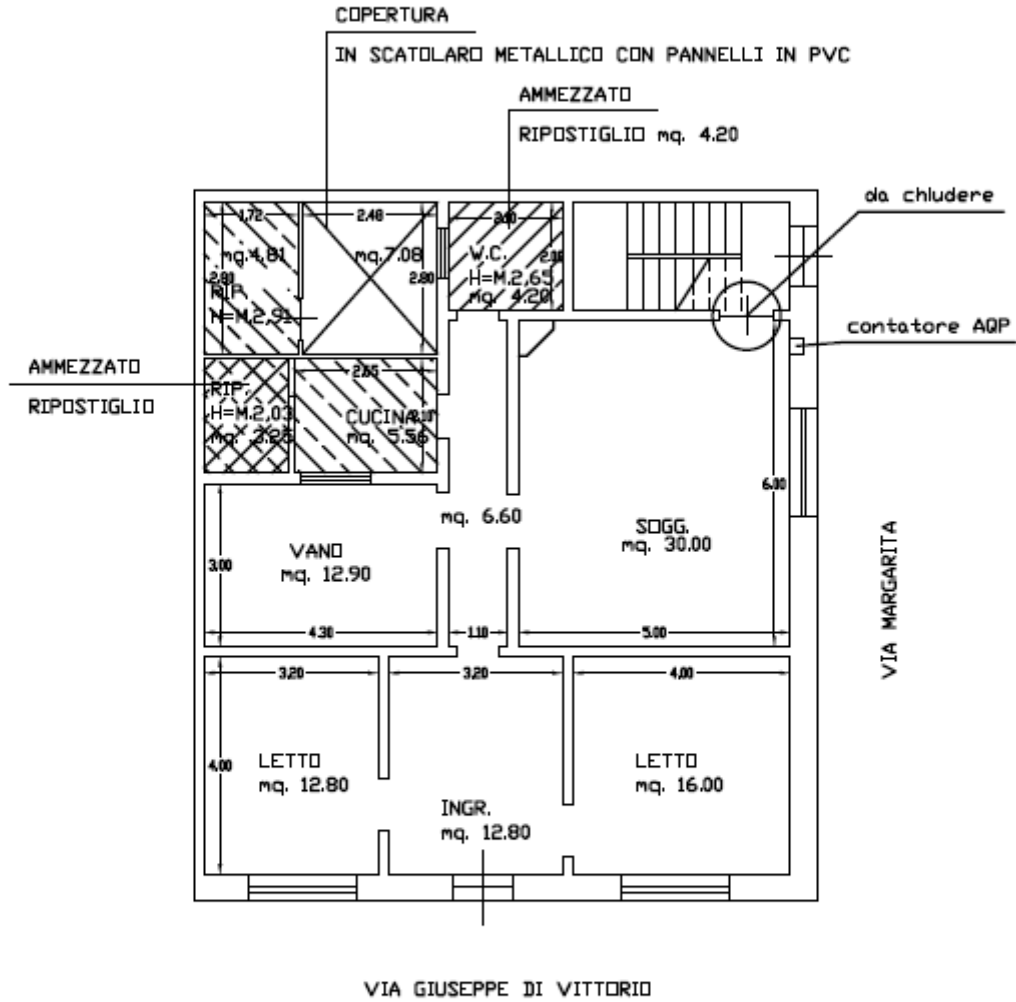
SIMONA DE CRISTOFARO



LOTTO A

PIANO TERRA

H= M. 3,60



volume realizzato in assenza di autorizzazione edilizia

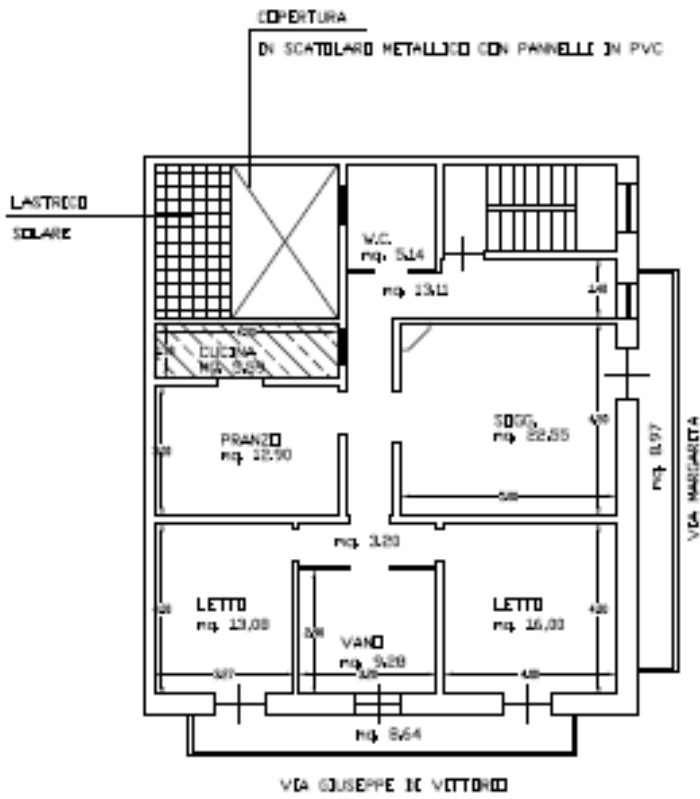
DA DEMOLIRE/RIMUOVERE



LOTTO B

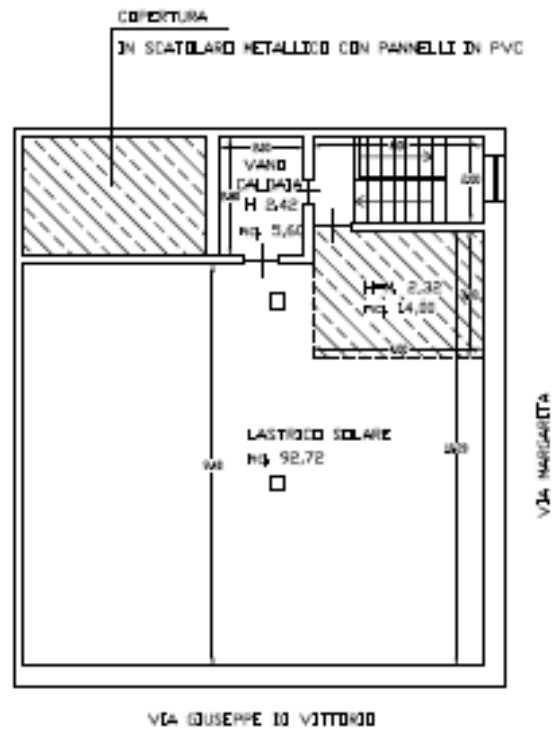
PIANO PRIMO

H= M. 3,18



PIANO SECONDO

H= M. 2,41



PIANO TERRA

VANO SCALA

