

**TRIBUNALE DI BRINDISI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura Esecutiva n.224 RG Es. 2019**

**RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE**

**Giudice dell'Esecuzione**

**Dott. Antonio Ivan NATALI**

**Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Arch. Maria Teresa SAPONARO**

Ordine degli Architetti PPC di Brindisi n.503  
Albo CTU Tribunale di Brindisi n.2682

Via avv. Giuseppe Tanzarella, 7 - 72017 Ostuni (BR)  
mariateresa.saponaro@yahoo.it - mariateresa.saponaro@pec.it  
Cell. 389.0292386

Della presente Relazione Tecnica di Perizia Giudiziale  
fanno parte:

1. Allegati dal n.1 al n.12;
2. Elenco allegati.

## SOMMARIO

<b>PREMESSA</b> .....	6
<b>LOTTO 1</b> .....	9
LOCALE GARAGE .....	9
(Quota di proprietà indivisa pari ad 1/6).....	9
AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN CEGLIE MESSAPICA (BR) CON ACCESSO DALLA VIA CAPPUCCINI N.19 A MEZZO DI CORTILE COMUNE. ....	9
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:.....	9
1.1 Descrizione sintetica:.....	9
1.2 Identificazione catastale:.....	9
1.3 Coerenze: .....	9
2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:.....	9
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	10
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:.....	10
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	10
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	12
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	12
5.1. Attuali proprietari:.....	12
5.2. Precedenti proprietari: .....	12
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: .....	13
6.1. Pratiche edilizie: .....	13
6.2. Situazione urbanistica:.....	13
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ: .....	14
7.1. Conformità edilizia: .....	14
7.2. Conformità catastale: .....	15
7.3. Conformità urbanistica:.....	15
7.4. Corrispondenza dati catastali/atto: .....	15
8. DESCRIZIONE ANALITICA: .....	15
8.1 Descrizione della zona: .....	15
8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile: .....	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.....	16
9.1 Metodologia estimativa: .....	16
9.2 Sviluppo valutazione: .....	17
9.3 Considerazioni in merito alla comoda divisibilità.....	19
9.3 Determinazione del valore di vendita giudiziaria.....	20

<b>LOTTO 2</b> .....	21
TERRENO AGRICOLO .....	21
(Quota di proprietà indivisa pari ad 1/3).....	21
SITO IN AGRO DI FRANCAVILLA FONTANA (BR) .....	21
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:.....	21
1.1 Descrizione sintetica:.....	21
1.3 Identificazione catastale:.....	21
1.3 Coerenze: .....	21
2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:.....	21
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	22
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: .....	22
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	22
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	23
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	24
5.1. Attuali proprietari:.....	24
5.2. Precedenti proprietari: .....	24
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: .....	24
6.1. Pratiche edilizie: .....	24
6.2. Situazione urbanistica.....	24
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ .....	25
7.1. Conformità edilizia .....	25
7.2. Conformità catastale.....	25
8. DESCRIZIONE ANALITICA .....	25
8.1 Descrizione della zona.....	25
8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile.....	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	26
9.1 Metodologia estimativa .....	26
9.1 Sviluppo valutazione.....	26
9.3 Considerazioni in merito alla comoda divisibilità.....	27
9.3 Determinazione del valore di vendita giudiziaria.....	28
<b>LOTTO 3</b> .....	29
IMPIANTO SERRICOLO CON TERRENO AGRICOLO.....	29
(Piena proprietà) .....	29
SITO IN CEGLIE MESSAPICA (BR) ALLA CONTRADA DIFESOLA. ....	29
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:.....	29
1.1 Descrizione sintetica .....	29

**RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE**

1.4	Identificazione catastale.....	29
1.3	Coerenze: .....	30
2.	STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO: .....	30
3.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	31
3.1.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: .....	31
3.2.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	32
4.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	34
5.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	34
5.1.	Attuali e precedenti proprietari:.....	34
6.	PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: .....	35
6.1.	Pratiche edilizie: .....	35
6.2.	Situazione urbanistica:.....	35
7.	GIUDIZI DI CONFORMITÀ: .....	36
7.1.	Conformità edilizia: .....	36
7.2.	Conformità catastale: .....	36
7.3.	Conformità urbanistica:.....	36
7.4.	Corrispondenza dati catastali/atto: .....	36
8.	DESCRIZIONE ANALITICA: .....	37
8.1	Descrizione della zona: .....	37
8.2	Descrizione dettagliata dell'immobile: .....	37
9.	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.....	38
9.1	Metodologia estimativa: .....	38
9.2	Sviluppo valutazione: .....	39
9.3	Determinazione del valore di vendita giudiziaria.....	41
<b>LOTTO 4</b>	.....	41
	IMPIANTO SERRICOLO CON FABBRICATO RESIDENZIALE ED ANNESSE AREE ESTERNE DI PERTINENZA .....	41
	(Quota di proprietà indivisa pari ad 1/3).....	41
	SITO IN CEGLIE MESSAPICA (BR) alla contrada Difesola.....	41
1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	41
1.1	Descrizione sintetica:.....	41
1.5	Identificazione catastale:.....	42
1.3	Coerenze: .....	43
2.	STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO: .....	43
3.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	44
3.1.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: .....	44
3.2.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	45

**RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE**

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	48
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	48
5.1. Attuali e precedenti proprietari:.....	48
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: .....	49
6.1. Pratiche edilizie: .....	49
6.2. Situazione urbanistica:.....	51
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ: .....	52
7.1. Conformità edilizia: .....	52
7.2. Conformità catastale.....	56
7.3. Conformità urbanistica .....	56
7.4. Corrispondenza dati catastali/atto: .....	56
8. DESCRIZIONE ANALITICA: .....	56
8.1 Descrizione della zona: .....	56
8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile: .....	57
8.3 Consistenza: .....	60
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.....	61
9.1 Metodologia estimativa: .....	61
9.2 Sviluppo valutazione: .....	62
9.3 Considerazioni in merito alla comoda divisibilità.....	65
9.3 Determinazione del valore di vendita giudiziaria.....	66
<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI .....</b>	<b>67</b>

**PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola LIACI con decreto in data 20/07/2020, depositato in pari data, ha nominato CTU nella procedura esecutiva sopra indicata la scrivente arch. Maria Teresa SAPONARO, che in data 26/07/2020 ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito telematico.

Dall'esame dell'atto di pignoramento il creditore procedente ha sottoposto ad espropriazione forzata le seguenti quote di immobili di proprietà della sig.ra

*"A) diritti pari a 1/6 sull'immobile sito nel Comune di Ceglie Messapica, alla via Cappuccini, piano terra, della consistenza di mq. 36, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ceglie Messapica al fg. 87, part.lla 346, sub. 8, categoria catastale C/6, classe 2;*  
*B) diritti pari a 1/6 sull'immobile sito nel Comune di Ceglie Messapica, alla via Cappuccini, 1° piano, della consistenza di mq 90, n. 4,5 vani, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ceglie Messapica al fg. 87, part.lla 346, sub. 248, categoria catastale A/3, classe 2;*  
*C) diritti pari ad 1/3 sul terreno sito nel Comune di Francavilla Fontana, della estensione di are 40,47, censito nel Catasto Terreni del Comune di Francavilla Fontana al fg.10, part.lla 13, uliveto, classe 4^, reddito dominicale € 7,32 reddito agrario € 7,32;*  
*D) terreno sito nel Comune di Ceglie Messapica, della estensione di are 71,82, censito nel Catasto Terreni del Comune di Ceglie Messapica al fg.118, part.lla 43, uliveto classe 3, reddito dominicale € 18,55 reddito agrario € 18,55;*  
*E) diritto pari ad 1/3 sull'immobile sito nel Comune di Ceglie Messapica, alla Contrada Difesola, piano terra, della consistenza di vani 6, superficie di mq 175,00, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ceglie Messapica al fg.118, part.lla 318, categoria A/3, classe 3;*  
*F) diritto pari ad 1/3 sul terreno sito nel Comune di Ceglie Messapica, della estensione di mq 12.893, censito nel Catasto Terreni del Comune di Ceglie Messapica al fg.118, part.lla 319, di natura orto, classe 1, reddito dominicale € 133,17 reddito agrario € 126,51."*

Tanto premesso occorre precisare quanto segue:

- 1) L'unità abitativa in Ceglie Messapica alla Via Cappuccini, piano 1°, di cui al precedente punto B) non rientra tra gli immobili periziati nella presente relazione giudiziale in quanto, a seguito di segnalazione della scrivente circa l'errata indicazione nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del subalterno identificativo del medesimo immobile (riportato come 248 anziché 24), il GE con provvedimento in data 09/09/2020 ha disposto la sospensione delle attività peritali relativamente al suddetto bene;
- 2) Con riferimento ai beni immobili in agro di Ceglie Messapica alla contrada Difesola, di cui ai precedenti punti D) ed F), la scrivente all'esito dei sopralluoghi espletati ha accertato che i terreni oggetto di pignoramento censiti in NCT al f.118, p.lle 43 e 319 di fatto risultano occupati per la quasi totalità della loro estensione da serre adibite a floricoltura non accatastate e pertanto non espressamente indicate nell'atto di pignoramento. In particolare trattasi di strutture metalliche di rilevante entità solidamente ancorate ai terreni e corredate

di dotazioni impiantistiche che hanno snaturato l'originaria configurazione di mero terreno agricolo. La scrivente ha segnalato la circostanza di cui innanzi con apposita relazione depositata in data 08/02/2021, a seguito della quale il GE con provvedimento in data 11/03/2021 ha disposto quanto segue:

*"[...] Che l'esperto stimatore nominato, a norma degli artt.812, 817 e 2912 c.c., non sospenda in alcun caso, le operazioni peritali anche sulle serre riscontrate sui terreni oggetto di pignoramento nelle medesime quote pignorate inerenti i terreni su cui insistono previo accatastamento delle stesse (Cass. Civ. Sez. IV sent. 3359 dell'11/02/2011 e Cass. Civ. Sez. IV sent. 14863 del 16/11/2000)."*

Considerato quanto innanzi, a conclusione del disposto accatastamento delle suddette serre per floricoltura, previo rilievo topografico ed elaborazione Pregeo e Docfa, gli immobili di che trattasi risultano ad oggi censiti come di seguito:

Immobile di cui al punto D):

- **In NCT al foglio 118, particella 341 (ex p.lla 43), ente urbano di are 71.82**, dati derivanti da Tipo mappale del 16/09/2021 protocollo n.BR0052983 in atti dal 16/09/2021, presentato il 15/09/2021 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.52983.1/2021);
- **In NCEU al foglio 118, particella 341, categoria D/8**, rendita 5.594,40 euro, indirizzo catastale: contrada Difesola sn, piano T, dati derivanti da COSTITUZIONE del 10/11/2021 protocollo n.BR0068159 in atti dal 11/11/2021, intestato a \_\_\_\_\_, per la quota indivisa di proprietà pari a 1/1 in regime di comunione dei beni.

Immobile di cui al punto F):

- **In NCT al foglio 118, particella 340 (ex p.lla 319), ente urbano di ha 1.28.93**, dati derivanti da Tipo mappale del 16/09/2021 protocollo n.BR0052983 in atti dal 16/09/2021, presentato il 15/09/2021 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.52983.1/2021);
- **In NCEU al foglio 118, particella 340, categoria D/8**, rendita 12.016,20 euro, indirizzo catastale: contrada Difesola sn, piano T, dati derivanti da COSTITUZIONE del 27/12/2021 protocollo n.BR0083950 in atti dal 29/12/2021, intestato a \_\_\_\_\_ per la quota indivisa di proprietà pari a 2/3 ed \_\_\_\_\_, per la quota indivisa di proprietà pari a 1/3 bene personale.

*(Si veda [l'Allegato 1: Atti di aggiornamento catastale](#)).*

**RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE**

Tanto premesso e considerato, ai fini riepilogativi si riportano di seguito i beni immobili oggetto della presente relazione peritale:

- A) diritti pari a 1/6 sull'immobile sito nel Comune di Ceglie Messapica, alla via Cappuccini, piano terra, della consistenza di mq. 36, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ceglie Messapica al fg. 87, part.IIa 346, sub. 8, categoria catastale C/6, classe 2;
- C) diritti pari ad 1/3 sul terreno sito nel Comune di Francavilla Fontana, della estensione di are 40,47, censito nel Catasto Terreni del Comune di Francavilla Fontana al fg.10, part.IIa 13, uliveto, classe 4<sup>^</sup>, reddito dominicale € 7,32 reddito agrario € 7,32;
- D) terreno sito nel Comune di Ceglie Messapica, della estensione di are 71,82 con soprastante impianto serricolo, censito nel Catasto Terreni del Comune di Ceglie Messapica al fg.118, part.IIa 341 (ex p.IIa 43), ente urbano ed in Catasto Fabbricati al foglio 118, p.IIa 341, cat. D/8;
- E) diritto pari ad 1/3 sull'immobile sito nel Comune di Ceglie Messapica, alla Contrada Difesola, piano terra, della consistenza di vani 6, superficie di mq 175,00, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ceglie Messapica al fg.118, part.IIa 318, categoria A/3, classe 3;
- F) diritto pari ad 1/3 sul terreno sito nel Comune di Ceglie Messapica, della estensione di mq 12.893, censito nel Catasto Terreni del Comune di Ceglie Messapica al fg.118, part.IIa 340 (ex p.IIa 319), ente urbano ed in Catasto Fabbricati al foglio 118, p.IIa 340, cat. D/8."

Ai fini dell'espletamento dell'incarico in questione ed in particolare per effettuare il sopralluogo tecnico presso i beni immobili oggetto di perizia e le rilevazioni topografiche propedeutiche all'accatastamento delle serre, la scrivente CTU si è avvalsa della collaborazione di coadiutori (*Si veda l'Allegato 2: Verbali di sopralluogo*). Inoltre, per effettuare gli accessi ai Pubblici Uffici quali il Tribunale di Brindisi, l'Agenzia del Territorio di Brindisi, gli Uffici Tecnici Comunali di Ceglie Messapica e Francavilla Fontana, la scrivente si è avvalsa dell'uso del mezzo proprio. Per rispondere ai quesiti formulati relativamente agli immobili pignorati, oltre che per formulare le valutazioni di carattere tecnico ed economico richieste, la scrivente ha espletato sugli stessi immobili i rilievi del caso e quant'altro necessario per accertarne la posizione ipotecaria, amministrativa presso gli Uffici Tecnici Comunali e catastale presso l'Agenzia del Territorio, di cui si espongono di seguito i risultati. Preliminarmente si è eseguito il controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc volto a verificare l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento. Successivamente ed in base alla natura ed ubicazione delle unità immobiliari pignorate, si è ritenuto opportuno definire quattro lotti di vendita, ovvero:

## **LOTTO 1**

### **LOCALE GARAGE**

**(Quota di proprietà indivisa pari ad 1/6)**

AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN CEGLIE MESSAPICA (BR)  
CON ACCESSO DALLA VIA CAPPUCCINI N.19 A MEZZO DI CORTILE COMUNE.

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

##### **1.1 Descrizione sintetica:**

Quota indivisa pari ad 1/6 di proprietà del locale garage al piano terra di un edificio condominiale sito in Ceglie Messapica (BR), con accesso attraverso cortile comune dal civico 19 della pubblica Via Cappuccini. Detto garage presenta superficie lorda pari a 44,65 mq e superficie utile di 36,00 mq, il tutto per una superficie commerciale pari a 44,65 mq (*si vedano l'Allegato n.3a: LOTTO 1 - Elaborati grafici e l'Allegato n.4a: LOTTO 1 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*).

##### **1.2 Identificazione catastale:**

- **Foglio 87, particella 346, sub.8, del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 2, consistenza 36,00 mq, superficie catastale 36,00 mq, rendita 59,50 euro, indirizzo catastale: Via Cappuccini, piano T, dati derivanti da variazione del 27/01/2015 protocollo n.BR0018565 in atti dal 27/01/2015 G.A.F. codifica piano incoerente (n.13270.1/2015), intestato a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_ per la quota indivisa di proprietà pari a 4/6, \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_ per la quota indivisa di proprietà pari a 1/6 e nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_ per la quota indivisa di proprietà pari a 1/6.

(*si veda l'Allegato n.5a: LOTTO 1 - Atti catastali*).

##### **1.3 Coerenze:**

L'immobile di cui al presente LOTTO 1 confina a nord/est con cortile condominiale da cui avviene l'accesso, a sud/est con altro locale garage del medesimo edificio condominiale, a sud/ovest con via Giuseppe Di Vittorio ed a nord ovest con p.lla 344, salvo altri.

#### **2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Il locale garage di cui al presente LOTTO 1 è in possesso e nella piena disponibilità dei comproprietari. Al momento del sopralluogo espletato in data 07/09/2020, ed a

tutt'oggi, l'immobile risulta occupato quale garage/deposito dal sig. nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, quale comproprietario per la quota indivisa di proprietà pari a 1/6.

### **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dall'esame della certificazione notarile agli atti della presente procedura esecutiva è emerso quanto segue:

#### **3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- 3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.**
- 3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**
- 3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.**
- 3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.**

#### **3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **3.2.1. Iscrizioni:**

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale ai numeri 13428/1552 in data 01/08/2016**, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Bressanone del giorno 23/05/2015, repertorio n.56, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_.

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari a minimo € 294, di cui minimo € 200,00 per imposta ipotecaria e comunque in funzione del valore di vendita in rapporto al valore dell'ipoteca, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria;

- **Iscrizione di ipoteca legale ai numeri 8661/1034 in data 31/05/2018**, giusta avviso di addebito esecutivo, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_.

Importo ipoteca: € 111.203,70;

Importo capitale: € 55.601,85;

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari a minimo € 294, di cui minimo € 200,00 per imposta ipotecaria e comunque in funzione del valore di vendita in rapporto al valore dell'ipoteca, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria;

- **Iscrizione di ipoteca legale ai numeri 8678/1051 in data 31/05/2018**, giusta avviso di addebito esecutivo, a favore di \_\_\_\_\_

**RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE**

, contro nata a il  
, cf .

Importo ipoteca: € 85.656,56;

Importo capitale: € 42.828,28;

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari a minimo € 294, di cui minimo € 200,00 per imposta ipotecaria e comunque in funzione del valore di vendita in rapporto al valore dell'ipoteca, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria;

**3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

- **Pignoramento immobiliare** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brindisi in data 04/10/2018, repertorio n.3667, trascritto a Brindisi in data 26/10/2018 al n.17157 registro generale ed al n.13171 registro particolare, a favore di con sede in , cf , contro nata a il , cf

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato ammontano ad € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria;

- **Pignoramento immobiliare** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brindisi in data 19/09/2019, repertorio n.2987, trascritto a Brindisi in data 09/10/2019 al n.18011 registro generale ed al n.14231 registro particolare, a favore di con sede in , cf , contro nata a il , cf

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato ammontano ad € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria;

- **Pignoramento immobiliare** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brindisi in data 27/11/2019, repertorio n.3688, trascritto a Brindisi in data 18/12/2019 al n.23004 registro generale ed al n.18346 registro particolare, a favore di con sede in , cf , contro nata a il , cf

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato ammontano ad € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

**3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**

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

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Il locale garage al piano terra di cui al presente LOTTO 1 appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto è assoggettato in quota proporzionale alle spese condominiali per la gestione ordinaria e straordinaria del medesimo edificio. Al riguardo non risultano noti gli importi inerenti le suddette spese condominiali, stante l'inesistenza all'attualità di un amministratore di condominio, così come dichiarato dall'esecutata. Non si segnalano dotazioni condominiali particolari se non le parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 CC.

Con riferimento alle spese fisse annue da sostenere sulla proprietà dell'immobile occorre segnalare le eventuali tasse come ad es. IMU, TASI, TARI, se dovute, da calcolare in relazione ai valori catastali e reali, oltre ai parametri propri del Comune di appartenenza.

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**5.1. Attuali proprietari:**

- *[Redacted]* nata a *[Redacted]* il *[Redacted]*, cf *[Redacted]*  
per la quota indivisa di proprietà pari a 4/6,  
*[Redacted]* nata a *[Redacted]* il *[Redacted]*, cf *[Redacted]* e  
*[Redacted]* nato a *[Redacted]* il *[Redacted]*, cf *[Redacted]*, questi  
ultimi per la quota indivisa di proprietà pari ad 1/6 ciascuno, in virtù di successione  
in morte di *[Redacted]* nato a *[Redacted]* il *[Redacted]*, cf  
*[Redacted]*, deceduto in *[Redacted]* il 03/07/1988, come da  
denuncia di successione registrata ad Ostuni in data 18/11/1988 al n.99, vol.365,  
trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 13/06/1990  
ai nn.8679/7722.

**5.2. Precedenti proprietari:**

- *[Redacted]* nata a *[Redacted]* il *[Redacted]*, cf *[Redacted]*  
e *[Redacted]* nato a *[Redacted]* il *[Redacted]*  
*[Redacted]*, cf *[Redacted]* per la quota indivisa di proprietà pari ad 1/2  
ciascuno, in virtù di atto di compravendita in data 01/08/1969, repertorio n.6556,  
raccolta n.1146, registrato ad Ostuni il 12/08/1969, Vol. 139, trascritto a Lecce il  
26/08/1969 ai nn.43377/37644 (*si veda l'Allegato 9a: LOTTO 1 - Atto di  
provenienza*).

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

Dall'indagine espletata dalla scrivente CTU presso l'UTC di Ceglie Messapica (BR), con riferimento al fabbricato condominiale a cui appartiene il locale garage di cui al presente LOTTO 1 è emerso quanto segue:

### **6.1. Pratiche edilizie:**

- **pratica edilizia n.663/1967 - Nulla Osta per esecuzione lavori edili in data 31/08/1968**, rilasciato dal Sindaco pro tempore del Comune di Ceglie Messapica in ditta \_\_\_\_\_, per la realizzazione di un "fabbricato urbano a p.t., 1°, 2°, 3° piano in Via Cappuccini – Fortunato";
- **pratica edilizia n.933/663 Licenza edilizia per modifiche a fabbricati in data 14/03/1969**, rilasciato dal Sindaco pro tempore del Comune di Ceglie Messapica, sempre in ditta \_\_\_\_\_ (si veda [l'Allegato 10a: LOTTO 1 – Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Ceglie Messapica](#)).

### **6.2. Situazione urbanistica:**

- **PUG - Piano Urbanistico Generale** vigente, il fabbricato a cui appartiene l'immobile di cui al presente LOTTO 1 ricade in "Zona Omogenea B1 – Zone Saturate - CU2 Contesto Urbano Consolidato".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento a detta zona, la NTA del PUG al TITOLO IV - ZONIZZAZIONE E USO DEL TERRITORIO COMUNALE, CAPO V - ZONE RESIDENZIALI - DISPOSIZIONI SPECIFICHE, riporta quanto segue:

#### **"Art. 5.5 - ZONA EDIFICATA - ZONA OMOGENEA B**

**1.** Sono state definite come "zona edificata" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una consolidata struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento ai fini, prevalentemente, di insediamento residenziale. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso e quelle attività artigianali incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico e sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

**2.** Il PUG prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio.

#### **ART. 5.5.1 Norme generali**

**1.** Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato esistente; in particolare:

**2.** E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;

b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione;

c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (L. 166/75 art. 18, 19).

**3.** E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;

b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (L.166/75).

4. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

5. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

6. Negli interventi di recupero, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente non conformi alla normativa vigente all'epoca della loro costruzione.

**ART. 5.5.2 Tipi di intervento**

1. Nella zona residenziale edificata il PUG si esegue mediante "intervento edilizio diretto".

2. Subordinato al rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo, l'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

3. Allargamenti e/o nuovi tratti stradali previsti nell'ambito della zona in cui si chiede il Permesso di Costruire devono essere ceduti gratuitamente alla pubblica amministrazione attraverso Atto di cessione al momento del rilascio dello stesso Permesso di costruire.

Nella zona residenziale edificata l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- a) intervento di manutenzione ordinaria;
- b) intervento di manutenzione straordinaria;
- c) intervento di restauro edilizio;
- d) intervento di ristrutturazione edilizia;
- e) intervento di ampliamento e completamento edilizio;
- f) intervento di edificazione delle aree libere.

**ART. 5.5.3 Destinazione d'uso**

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- 1. residenza;
- 2. servizi sociali di proprietà pubblica e privata;
- 3. istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- 4. associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- 5. ristoranti, bar, locali di divertimento;
- 6. artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque incompatibili con la residenza;
- 7. attrezzature a carattere religioso;
- 8. commercio al dettaglio;
- 9. teatri e cinematografi;
- 10. uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 11. alberghi, pensioni, bed and breakfast, case-pensione e/o dell'ospitalità familiare e similari;
- 12. garage.

**"Art.5.5.4 - Zona B1 – Zone sature**

1. Sono le zone "sature", che, a partire dal centro antico, occupano la zona ad ovest, a sud ed ad est del centro antico.

Per gli interventi di ampliamento, completamento, nuova costruzione nelle residue aree libere, oltre a quanto previsto nella parte strutturale, vanno rispettati i seguenti indici:

- **Rc** rapporto di copertura: massimo 60% dell'area; le sopraelevazioni possono insistere, compatibilmente con il rispetto delle distanze e degli indici su dettati, sull'intera superficie dell'edificato esistente;
- **Dc** distanza dai confini: min. ml. 5.00 oppure nulla per costruzione in aderenza;
- **Df** distanza tra i fabbricati: min. ml. 10.00 oppure nulla per costruzione in aderenza;
- **Ds** distanza dal ciglio delle strade: min. ml. 5 oppure secondo allineamento preesistente;
- **Parcheggio** E' obbligatorio prevedere una superficie a parcheggio pari a 1 mq/10mc di nuova costruzione."

**7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**7.1. Conformità edilizia:**

Nessuna difformità.

## **7.2. Conformità catastale:**

Nessuna difformità.

## **7.3. Conformità urbanistica:**

Nessuna difformità.

## **7.4. Corrispondenza dati catastali/atto:**

Nessuna difformità.

## **8. DESCRIZIONE ANALITICA:**

### **8.1 Descrizione della zona:**

Il locale garage di cui al presente LOTTO 1 è ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale sito in ambito urbano del Comune di Ceglie Messapica (BR), avente una popolazione residente di circa 18.955 abitanti. Il territorio comunale si estende per 132,02 km<sup>2</sup> nella parte meridionale dell'altopiano delle Murge tra la Valle d'Itria e il Salento, in una zona collinare al confine con la pianura Salentina chiamata Soglia Messapica. Il comune si trova a 31 km da Taranto e a circa 35 km da Brindisi; esso confina con Ostuni, Villa Castelli, Francavilla Fontana e San Michele Salentino, appartenenti alla provincia di Brindisi, e Martina Franca, appartenente al territorio provinciale di Taranto.

Nello specifico il locale garage di che trattasi è posto al piano terra di un fabbricato condominiale ubicato tra le pubbliche Vie Cappuccini e Giuseppe Di Vittorio, ovvero in una zona periferica della città, a sud/est rispetto al centro principale dell'ambito urbano, a circa 300 m dalla Villa Comunale e dall'Ospedale civile cittadino. Detta zona è dotata dei principali servizi pubblici, opere infrastrutturali varie, supermercati e negozi in genere; il traffico nella zona è scorrevole (*si veda [l'Allegato 3a: LOTTO 1 - Elaborati grafici - rif. Tavv. 1 - 2](#)*).

### **8.2 Descrizione dettagliata dell'immobile:**

Il fabbricato condominiale a cui appartiene l'immobile di cui al presente LOTTO 1 è costituito da quattro piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a garage ed i tre piani soprastanti destinati a civili abitazioni. L'edificio nel suo complesso è realizzato con tecnologia costruttiva del tipo intelaiato con pilastri e travi in cemento armato e orizzontamenti del tipo a solaio piano in latero - cemento. L'ingresso al locale garage avviene da cortile condominiale, quest'ultimo avente libero accesso dal civico 19 della pubblica Via Cappuccini.

Il garage presenta altezza netta interna pari a 3,26 m e si sviluppa per una superficie lorda complessiva pari a 44,65 mq e superficie utile di 36,00 mq (*si vedano l'Allegato 3a: LOTTO 1 - Elaborati grafici – rif. Tav. 3 e l'Allegato 4a: LOTTO 1 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*).

L'immobile è sprovvisto di qualsivoglia dotazione impiantistica. Lo stesso risulta dotato di una finestra alta posta sul muro opposto all'ingresso, prospiciente la pubblica Via Giuseppe Di Vittorio, ed il varco di accesso carrabile dal cortile condominiale è protetto a mezzo di una serranda saracinesca avvolgibile del tipo in ferro zincato con apertura non automatizzata.

Con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo, nonché documentato fotograficamente, l'immobile di cui al presente LOTTO 1 si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione in relazione all'uso a garage per cui è preposto.

## **9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

### **9.1 Metodologia estimativa:**

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.

Il bene immobile oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. *esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni **intrinseche** ed **estrinseche** all'immobile oggetto di stima; Precisando che tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.. Tra le **condizioni estrinseche o esterne** del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua*

*potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno.*

**2.** *di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;*

**3.** *esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.*

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile.

## **9.2 Sviluppo valutazione:**

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per i beni oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** il locale garage è posto al piano terra di un edificio condominiale sito in zona residenziale periferica a sud/est del nucleo urbano del Comune di Ceglie Messapica (BR), con accesso da cortile condominiale alla Via Cappuccini n.19;
- **Tipizzazione urbanistica:** "Zona B1 – Zona satura", ai sensi del vigente PUG del Comune di Ceglie Messapica;
- **Vetustà:** il locale garage di che trattasi risale all'anno 1969, pertanto lo stesso ha maturato oltre 50 anni di vita;
- **Stato di conservazione generale:** discreto;
- **Finiture:** di tipo ordinario ed in discreto stato di conservazione;
- **Impianti tecnologici:** nessuno;
- **Allacci ai pubblici servizi:** nessuno;
- **Barriere architettoniche:** assenti in quanto l'immobile è posto al piano terra e risulta comodamente fruibile dalla viabilità pubblica.

Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico dei beni** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare (agenzie immobiliari e professionisti tecnici locali) per via sintetica alcuni dati, operando sulla base di compravendite recenti di beni simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dai beni medesimi di cui si è già detto in modo esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- L'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- L'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- L'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

**Nota:** *Con riferimento alle argomentazioni poc'anzi esposte, ai fini della ricerca di mercato, si ritiene che l'immobile possa essere correttamente stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato inerente l'uso a garage a servizio residenziale.*

Premesso quanto innanzi, considerato che il bene oggetto di stima per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizio - architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, la scrivente ai fini dell'individuazione del Valore Ordinario di Mercato, ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, per poi confrontarli con quelli analoghi desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale.

Ciò detto dalla consultazione dei dati pubblicati sul predetto sito internet, è emerso che in tale zona non sono presenti quotazioni inerenti i locali garage. Tuttavia si rilevano quotazioni afferenti la tipologia di ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, per uno stato di conservazione NORMALE, pari al valore minimo di € 750,00 per metro quadrato di superficie lorda, ed al valore massimo di € 840,00 per metro quadrato di superficie lorda, ovvero per un valore medio di € 795,00 per metro quadrato di superficie lorda Territorio (*si veda l'Allegato 6: LOTTO 1 - Valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari*).

Tanto premesso, è possibile ricavare il valore ordinario afferente alla tipologia oggetto di stima (garage) attraverso l'applicazione di appositi coefficienti di

conversione riportati nella "Tabella 2 – Conversione della Tipologia edilizia OMI, in caso di quotazioni mancanti" del documento allegato al provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007, dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso in questione, per la conversione da abitazioni di tipo economico a garage occorre dividere il valore di riferimento per un coefficiente correttivo pari ad 1,2. Nel caso di specie applicando detto coefficiente al valore medio di €/mq 795 desunto dall'OMI per le abitazioni di tipo economico, si giunge ad un valore ordinario unitario medio afferente i locali garage pari ad € 662,50 per metro quadrato di superficie lorda.

Ciò premesso e considerato dall'indagine economica diretta del mercato edilizio locale, effettuata attraverso interviste dirette presso agenzie immobiliari e professionisti tecnici operanti in loco, è emerso che il valore di mercato unitario ordinario per tale tipologia edilizia si attesta intorno ad €/mq 600,00, risultando quindi alquanto equivalente a quello innanzi indicato, desunto dall'OMI.

Considerando quindi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del locale garage di cui al presente LOTTO 1, oltre alla vetustà dello stesso, appartenente ad un edificio dell'anno 1969, a parere della scrivente si può apportare un abbattimento del 10% al valore ordinario desunto dall'indagine di mercato, pari ad €/mq 600,00, ottenendo il **valore venale unitario del bene oggetto di stima pari ad €/mq 540,00.**

Tanto premesso il più probabile valore di stima dell'intero locale garage di cui al presente LOTTO 1, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario venale innanzi determinato, pari ad €/mq 540,00, e la superficie totale commerciale di 44,65 mq, risulterà quindi pari a:

$$V_{\text{intero garage}} = 540,00 \text{ €/mq} \times 44,65 \text{ mq} = \text{€ } 24.111,00$$

### **9.3 Considerazioni in merito alla comoda divisibilità**

Con riferimento all'eventuale divisibilità materiale del presente locale garage, questa va verificata in relazione al rispetto del cosiddetto criterio di comoda divisibilità degli immobili. Al riguardo, l'indirizzo ormai costante della giurisprudenza in merito al concetto di "comoda divisibilità"<sup>1</sup>, è il seguente:

*"la non comoda divisibilità di un immobile va ritenuta ove risulti adeguatamente accertata la ricorrenza dei relativi presupposti, i quali consistono, sotto l'aspetto strutturale, o nell'estrema ipotesi dell'irrealizzabilità fisica del frazionamento, o nell'impossibilità in concreto di realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù pesi o limitazioni*

<sup>1</sup> [Riferimento al volume di testo "LA DIVISIONE" di Valentino Lenoci, tratto dalla collana diretta da Paolo Cendon "Giurisprudenza Critica", edito da UTET GIURIDICA].

*eccessivi, e non richiedenti opere complesse e/o di notevole costo, e, sotto l'aspetto economico – funzionale, nel sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero" [Cass. 09.09.2004, n°18135, MGC, 2004]. "Nel caso in cui i beni mobili o immobili oggetto della divisione non siano agevolmente divisibili in natura è pertanto prevista la possibilità di procedere alla vendita dei beni, con ripartizione del ricavato tra i condividenti, a meno che non vi sia un comproprietario avente una quota maggiore degli altri che chieda l'attribuzione dell'intero bene (art. 720 c.c.).".*

Tanto premesso, considerato che la quota di comproprietà oggetto di pignoramento è pari ad 1/6 indiviso, data la esigua estensione del locale di che trattasi, la stessa non risulta certamente materializzabile fisicamente in maniera autonoma ed indipendente, pertanto **il locale garage di cui al presente LOTTO 1 non risulta comodamente divisibile.**

Ne consegue che il più probabile valore di stima della quota di 1/6 pignorata del locale garage di cui al presente LOTTO 1 risulterà pari a:

$$V_{1/6 \text{ garage}} = € 24.111,00 / 6 = € 4.018,50$$

### **9.3 Determinazione del valore di vendita giudiziaria**

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 1, come richiesto dal quesito n.2, occorre applicare un abbattimento forfettario<sup>2</sup> pari al 15% del valore di stima poc'anzi determinato. In tale abbattimento, si considera altresì conglobata la maggiore difficoltà connessa alla vendita della quota indivisa di proprietà pari a 1/6.

**Ne consegue che per il presente:**

<p><b>LOTTO 1</b></p> <p><b>PROPRIETÀ DELLA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/6 DEL LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CONDOMINIALE SITO IN CEGLIE MESSAPICA (BR), CON ACCESSO DALLA VIA CAPPUCCINI 19 A MEZZO DI CORTILE COMUNE, CENSITO IN NCEU AL FOGLIO 87 P.LLA 346, SUB.8, CAT. C/6, CLASSE 2, CONS. 36,00 MQ, RENDITA € 59,50.</b></p>
<p><b>Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a:</b></p> $V_{\text{LOTTO 1}} = € € 4.018,50 \times 0,85 = € 3.415,73$
<p><b>Che si ritiene di poter arrotondare a</b></p> <p><b>V = € 3.400,00 (euro tremilaquattrocento/00)</b></p>

<sup>2</sup> per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolite.