



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 140/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**XXX S.P.A., XXX S.P.A. E, PER ESSA, XXX S.R.L.**

DEBITORE:

**XXX, XXX**

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan NATALI

CUSTODE:

Avv. Antonietta SARACINO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI**

CF:BRNGPP88C31G187X

con studio in OSTUNI (BR) Viale Petrolia 12 (fraz. Villanova)

telefono: 3349518564

email: brandi.giuseppe31@gmail.com

PEC: giuseppe.brandiferreri@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2023

# LOTTO 1

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

**A**

**ABITAZIONE UNIFAMILIARE** al piano **Terra-Primo**, sita nella zona periferica del comune di **Mesagne (BR)**, con accesso autonomo da vano scala su **via Etna civico 33/A** - angolo via Foggia, per la quota di:

- 1/2 della piena proprietà in carico al debitore esecutato **XXX**
- 1/2 della piena proprietà in carico al debitore esecutato **X X X**

Identificazione catastale: **CATASTO FABBRICATI** - Foglio **54** particella X sub X, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita catastale Euro 460,16;

indirizzo catastale: **VIA ETNA n.33/A**;

piano: **TERRA-PRIMO**;

intestato a:

- 1 - **X X X PROPRIETÀ PER 1/2**;
- 2 - **X X X PROPRIETÀ PER 1/2**.

**dati derivanti da: COMPRAVENDITA dell'X**, Repertorio. n. X Raccolta n. X, a rogito del Notaio SFERA Marcello con sede in Torre Santa Susanna (BR), registrato a Brindisi il X al n. X serie 1/T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il X, Registro Generale n. X e Registro Particolare n. X.

COERENZE LOTTO 1:

Dalle risultanze catastali il perimetro dell'abitazione a piano primo confina a:

- **NORD**, con via Foggia;
- **EST**, con l'abitazione a piano terra, identificata al numero di p.lla X sub X, intestata ad XXX;
- **SUD**, con l'area scoperta a piano terra intestata a XXX, nonché l'abitazione e l'adiacente garage a piano terra, censiti in catasto con l'identificativo X, intestati alla ditta XXX e XXX;
- **OVEST**, con via Etna.

(STORIA CATASTALE CENSUARIA DELL'ODIERNA P.LLA X SUB X, DALLA COSTITUZIONE DEL LASTRICO SOLARE IN CATASTO FABBRICATI, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)

1 - C.F. – Foglio **54** p.lla X sub X – Categoria **F/5**, Consistenza 146Xm<sup>2</sup>: **COSTITUZIONE LASTRICO SOLARE** del XXX Pratica n. XXX in atti dal 2XXX LASTRICO

tecnico incaricato: Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI

Pagina 2 di 17



SOLARE (n. XXX); (COSTITUZIONE ESEGUITA DALLA PARTE)

2 - C.F. – Foglio **54** p.lla X sub X – Categoria **F/3**, Variazione del XXX Pratica n. XXX in atti dal XXX **UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE** (n. X); (VARIAZIONE DI PARTE)

3 - C.F. – Foglio **54** p.lla XXX sub X – Categoria **A/3**, Classe 7, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale Euro 460,16, dati derivanti da: **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** del XXX Pratica n. XXX in atti dal XXX **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** (n. XXX); (VARIAZIONE DI PARTE)

4 - C.F. – Foglio **54** p.lla XXX sub X – Categoria **A/3**, Classe 7, Consistenza 5,5 vani, **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del XXX Pratica n. XXX in atti dal XXX **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. XXX); (VARIAZIONE D'UFFICIO)

5 - C.F. – Foglio **54** p.lla XXX sub X – Totale: **118 m<sup>2</sup>**, dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il XXX. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione XXX, prot. n. XXX. (VARIAZIONE D'UFFICIO)

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dagli esecutati, successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

Dalle indagini catastali espletate nell'archivio censuario dell'Ufficio Territoriale di Brindisi, non è stata riscontrata la presenza di diritti reali di godimento quali il censo ed il livello.

Nella tavola grafica estratta dal S.I.T. Puglia (Sistema Informativo Territoriale), non è stata riscontrata la presenza di zone gravate da usi civici.

L'immobile non ricade sul suolo demaniale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra e nessun piano interrato. L'unità abitativa al piano primo (oggetto del pignoramento), è stata edificata nell'anno **2005**, come da Permesso di Costruire ed inizio lavori, archiviati nel fascicolo cartaceo della pratica edilizia depositata all'U.T.C. di Mesagne. L'ultimazione dei lavori è avvenuta nell'anno **2008** (anno di presentazione della planimetria catastale in atti).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>126,18 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>€ 82.385,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/05/2024</b>

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

Il giorno del sopralluogo tecnico, l'accesso al cespite staggito, è stato consentito da XXX, genitore del debitore esecutato XXX. L'abitazione a piano primo definita LOTTO 1, risultava libera da cose e da persone, pertanto sprovvista dell'arredamento, di porte interne, dei radiatori dell'impianto termico, nonché della caldaia. X X X CF: XXX comproprietario per la quota di 1/2, debitore della procedura



di espropriazione immobiliare in oggetto, alla data di rilascio del certificato di residenza, nonché alla data dell'atto di pignoramento immobiliare eseguito il XXX, risultava essere residente in un'altra abitazione, sita XXX, mentre XXX CF: XXX, comproprietaria per la restante quota di 1/2, alla data del rilascio del certificato di residenza, nonché alla data dell'atto di pignoramento immobiliare del XXX, risultava essere residente in XXX.

Il certificato di residenza degli esecutati, è stato allegato alla perizia tecnica di stima.

È stato acquisito altresì il certificato di matrimonio, dal quale i debitori esecutati con atto n. X parte II serie A, avevano contratto matrimonio il XXX e che gli effetti civili sono cessati il XXX.

#### NOTE:

Per adempiere all'incarico ricevuto, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico della Cancelleria del Tribunale di Brindisi, la documentazione relativa al procedimento esecutivo.

Esaminando la documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, del certificato storico catastale e dei certificati ipotecari, che risalgono ad un atto "inter vivos" a carattere traslativo, trascritto da oltre vent'anni dalla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare. La certificazione catastale storica, acquisita telematicamente dal C.T.U. per le indagini preliminari e per l'allestimento dell'elaborato peritale, corrispondono alla descrizione ipo-catastale dell'immobile individuata nell'atto di pignoramento.

L'esito al controllo della suddetta documentazione, è riportato nell'apposito modulo allegato alla relazione peritale. (*Allegato 2*)

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio e di residenza aggiornati. (*Allegato 3*)

In ordine al primo profilo di cui al QUESITO 1, dal confronto dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Brindisi il XXX, allegato al fascicolo di parte del creditore procedente, e l'atto "inter-vivos" trascritto nei R.R.I.I., i diritti reali individuati nell'atto di pignoramento, corrispondono ai diritti reali individuati nell'atto di compravendita dell' XXX ovvero:

**PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/2 – XXX**

**PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/2 – XXX**

## 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:

**1 - IPOTECA VOLONTARIA** attiva, del 09/07/2010, Repertorio N. XXX a rogito del Notaio XXX con sede in XXX, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data XXX al Registro Generale n. X e al Registro Particolare n. X, a favore di XXX S.P.A. con sede in XXX CF: XXX, domicilio ipotecario eletto in XXX, contro XXX CF: XXX e XXX CF: XXX, per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, derivante da "XXX".

Importo ipoteca: Euro XXX

Importo capitale: Euro XXX

Durata: XX anni

Gravante su:

1 – ABITAZIONE – **Mesagne** (BR), via Etna n.33/A, C.F. - FGL **54** p.lla XXX sub X

**2 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** attiva, Repertorio n. XXX, del XXX, iscritta il XXX al Registro Generale n. XXX e Registro Particolare n. XXX a favore di XXX con sede in XXX, CF: XXX (domicilio ipotecario eletto - XXX), contro XXX CF: XXX, per la quota di ½, derivante da "XXX".

Importo ipoteca: Euro XXX

Importo capitale: Euro XXX

Gravante su:

1 – ABITAZIONE – **Mesagne** (BR), via Etna n.33/A, C.F. - FGL **54** p.lla XXX sub X

L'ipoteca grava su altri cespiti esclusi dal pignoramento immobiliare

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**1 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** ex art. 555 c.p.c. del XXX/2023, Repertorio n. XXX, trascritto il XXX/2023 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi ai nn. XXX/XXX Registro Generale e Particolare, a favore della società XXX S.P.A. con sede in XXX CF: XXX, contro XXX CF: XXX e XXX CF: XXX per la quota di ½ ciascuno, derivante da XXX del XXX, munito di formula esecutiva, della somma complessiva di € XXX.

Pignoramento immobiliare gravante su:

1 – ABITAZIONE – **Mesagne** (BR), via Etna n.33/A, C.F. - FGL **54** p.lla XXX sub X

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

tecnico incaricato: Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI

Pagina 5 di 17



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	NON PRESENTI

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

1. **XXX** CF: X X X (1)  
proprietà per ½
2. **XXX** CF: X X X (1)  
proprietà per ½

IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

**COMPRAVENDITA**, dell'XXX/2005, a rogito del Notaio XXX con sede in XXX, Repertorio n. X Raccolta n. X, registrato a Brindisi il XXX/2005 al n. X serie 1/T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il XXX/2005, Registro Generale n. X, Registro Particolare n. X. Il titolo afferisce all'acquisto del lastrico solare al primo piano della superficie di 146m<sup>2</sup>, in Mesagne, con accesso dalla scala a piano terra su via Etna n.33/A, confinante con detta via, con via Foggia e proprietà XXX, censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 54 p.lla XXX sub X, da XXX CF: XXX.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXX CF: XXX (1) proprietà per la quota di 1000/1000

**COMPRAVENDITA**, del XXX/1967, a rogito del Notaio XXX con sede in XXX, Repertorio n. X, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il XXX1967, al Registro Generale n. X e Registro Particolare n. X. Il titolo afferisce all'acquisto del suolo edificatorio, alla via XXX, da XXX e XXX, per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà. Il suolo era censito in Catasto Terreni al foglio 54 p.lla XXX.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**“PERMESSO DI COSTRUIRE”** PER ESEGUIRE ATTIVITÀ EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N° XX/2005 - PRATICA EDILE N° X/2005, PROTOCOLLO

N° X, richiesta presentata da XXX, e provvedimento finale rilasciato a XXX e XXX (giusto atto Notar XXX dell'XXX2005 rep. X), per *“lavori di costruzione di una civile abitazione al 1° piano con lievi modifiche al fabbricato esistente al P.T.”*, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 54 p.lla XXX subalterni XXX, rilasciato il XXX2005.

**NOTA BENE:** all'interno del fascicolo cartaceo della pratica edilizia depositata all'U.T.C. di Mesagne (BR), non è stata riscontrata la presenza del CERTIFICATO DI AGIBILITÀ/ABITABILITÀ.



**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

**P.R.G. - PIANO REGOLATORE GENERALE** vigente, modifiche apportate con D.C.C. n.48/2020 del 31/12/2020.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento all'aspetto urbanistico, il "LOTTO 1" ricade in più vasta perimetrazione che l'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G. vigente in Mesagne (BR) definisce zona omogenea "B2" di completamento, l'art. 42 delle N.T.A. in sottozona **B2e**.

**Art. 39**

*Nelle zone B2 il rilascio delle Concessioni Edilizie, è subordinato alla esistenza o alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie. Il concessionario o i concessionari eventualmente riuniti in consorzio, possono obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione mancanti e strettamente necessarie alla completa urbanizzazione dell'area con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune a scapito totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria. Per quanto attiene alle aree e servizi ex D.M. 1444/68 il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla cessione delle stesse nei limiti dei 18 mq/ab nella zona all'uopo tipizzata dal P.R.G. salvo la monetizzazione qualora la predetta cessione non sia possibile per il privato. Nelle zone B2 di nuova edificazione, la approvazione dei frazionamenti catastali da parte del Comune è subordinata alla esistenza delle urbanizzazioni primarie oppure alla cessione delle aree e alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie, previa apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale. In generale nelle zone B ogni intervento sia di nuova edificazione sia di completamento e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione. In particolare negli interventi di recupero e opere 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 27 preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente non conformi alla normativa vigente all'epoca della loro costruzione. Negli interventi di ristrutturazione e di completamento, ogni nuova finestra di vano abitabile (escluse quelle che si aprono su strade o spazi pubblici) deve avere, per tutta la sua dimensione planimetrica ed altimetrica, uno spazio prospiciente libero e scoperto della misura non inferiore a 10 metri. Ove non diversamente specificato e nei casi degli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione, di completamento edilizio, nonché di edificazione delle aree libere residue vanno rispettate le seguenti prescrizioni: Dc - distanza dai confini:  $H \times 0,5$  con un minimo di ml 5,00, oppure nulla in caso di costruzione in aderenza; Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti  $\times 0,5$ , con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza; P - parcheggi privati: 1 mq. ogni 10 mc.*

**Art. 42**

*Per gli interventi di completamento e di costruzione delle aree non edificate o rinvenienti da demolizioni, va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 5 mc/mq con un rapporto di copertura pari al 60% e una altezza massima di 12,00 mt.*

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

**"LOTTO 1" – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**

Sono state rilevate le seguenti difformità **EDILIZIE**:

- 1 – realizzazione di una tettoia in legno sulla terrazza scoperta "esclusiva";**
- 2 – aumento dell'altezza utile interna rilevata pari a circa 2,90mt, (altezza utile di progetto pari**



a 2,75mt);

**3 – lieve ampliamento del balcone prospiciente via Etna;**

**4 – ampliamento del torrino scale al piano delle coperture, per l’ottenimento di una lavanderia;**

**5 – realizzazione e modifiche di aperture esterne, per l’accesso diretto alle terrazze “esclusive”;**

**6 – comunicazione tra il balcone prospiciente via Foggia e la terrazza scoperta;**

**7 – locale accessorio nel sottoscala a piano terra;**

**8 – diversa distribuzione degli spazi interni e lievi difformità metriche;**

**9 – il letto matrimoniale rilevato in loco durante il sopralluogo, aveva una superficie inferiore ai 14,00m<sup>2</sup> previsti dal D.M. del 05/07/1975.**

L’aumento dell’altezza utile interna riscontrata, è sanabile con il nuovo Regolamento Edilizio Comunale, adeguato allo schema di Regolamento Edilizio Tipo, contenuto nella Conferenza Unificata Stato - Regioni - Comuni del 20 Ottobre 2016, recepito con Deliberazione di Giunta Regionale 11 Aprile 2017, n. 554. Nello specifico l’art. 26 del suddetto regolamento, definisce che "l'altezza lorda" dell'ultimo piano è pari a quella del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura, il ripostiglio a piano terra è sanabile come superficie accessoria, mentre la tettoia in legno e la lavanderia non sono sanabili al momento della stima, poiché nel primo caso, sono ammissibili esclusivamente la presenza di teli ombreggianti cannicci e simili, nel secondo caso, le lavanderie o stenditoi coperti, non sono da intendere come volumi tecnici. Inoltre è necessario adeguare la superficie minima di 14,00m<sup>2</sup> prevista per i letti matrimoniali, finalizzata al rilascio dell’Agibilità/Abitabilità.

L’immobile risulta **non conforme, ed in parte regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

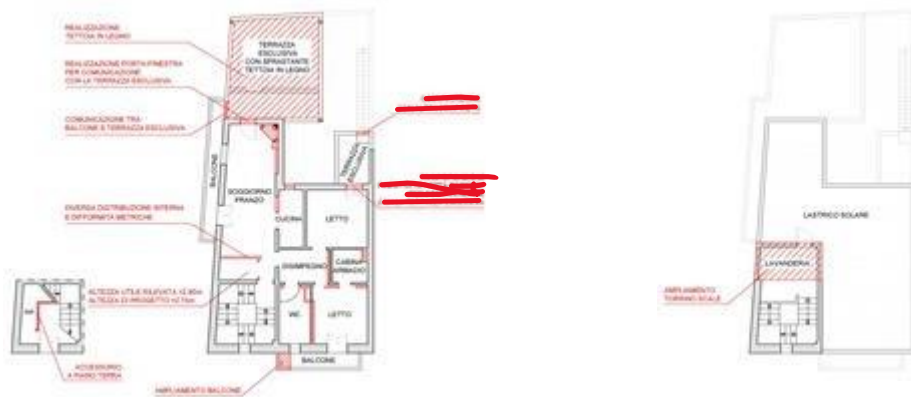
- 1 – S.C.I.A. per rimessa in pristino della lavanderia sul lastrico solare, e rimozione della tettoia in legno sulla terrazza scoperta a piano primo, per un totale di circa: **€.1.200,00**
- 2 – S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell’art.37, per legittimare gli abusi edilizi riscontrati, comprensiva dei diritti di segreteria, e spese tecniche di istruttoria, per un totale di circa: **€.1.500,00**
- 3 – Direzione dei lavori per un totale di circa: **€.1.000,00**
- 4 – spese di demolizione della lavanderia e della tettoia in legno di circa: **€.6.750,00**
- 5 – SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ con certificati di conformità degli impianti: **€.1.500,00**

Tempi di regolarizzazione: 180 giorni

I costi di regolarizzazione sono stati detratti dal prezzo di base d'asta.

**NOTA BENE: A SEGUITO DI ALCUNE DIFFORMITÀ EDILIZIE NON SANABILI AL MOMENTO DELLA STIMA, L'ISTRUTTORIA È DA DEFINIRE CON L'UFFICIO TECNICO COMUNALE.**





1 - IMMAGINE IN FORMATO RIDOTTO - PIANO "TERRA-PRIMO" - INDIVIDUAZIONE DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE RISCONTRATE

2 - IMMAGINE IN FORMATO RIDOTTO - PIANO "COPERTURE" - INDIVIDUAZIONE DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE RISCONTRATE

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

“LOTTO 1” – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Sono state rilevate le seguenti difformità CATASTALI:

- 1 – realizzazione di una tettoia in legno sulla terrazza “esclusiva” a piano primo;
- 2 – ampliamento del balcone a piano primo prospiciente via Etna;
- 3 – lievi difformità grafiche riscontrate nel vano soggiorno/pranzo;
- 4 – “omessa” indicazione del ripostiglio nel vano scala “esclusivo” a piano terra;
- 5 – “lavanderia”, realizzata per ampliamento del torrino scale, al piano delle coperture;
- 6 – comunicazione tra "terrazza esclusiva" ed altra proprietà a piano terra, a mezzo di una scala esterna nell'area scoperta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione catastale con procedura DO.C.F.A. da presentare ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652, per: “AMPLIAMENTO” del ripostiglio a piano terra, comprese le lievi modifiche interne riscontrate sul posto, il giorno del sopralluogo tecnico.

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

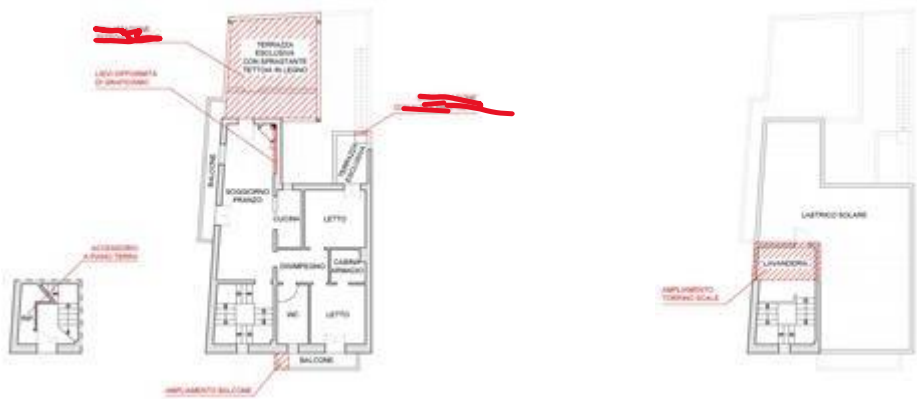
Costi di regolarizzazione:

- 1 - variazione catastale con procedura DO.C.F.A.. La suddetta variazione è comprensiva di spese tecniche e tributi speciali catastali: **€.300,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 giorni.

**NOTA BENE: LA VARIAZIONE CATASTALE DA ESEGUIRE, È SUBORDINATA ALLA PRESENTAZIONE DI UNA PRATICA EDILIZIA, FINALIZZATA A LEGITTIMARE GLI ABUSI EDILIZI RISCONTRATI SUL POSTO, IL GIORNO DEL SOPRALLUOGO TECNICO.**





1 - IMMAGINE IN FORMATO RIDOTTO - PIANO "TERRA-PRIMO" - INDIVIDUAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI RISCOstrate

2 - IMMAGINE IN FORMATO RIDOTTO - PIANO "COPERTURE" - INDIVIDUAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI RISCOstrate

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESAGNE VIA ETNA N.33/A - ANGOLO VIA FOGGIA, QUARTIERE PERIFERICO

## ABITAZIONE UNIFAMILIARE A PIANO TERRA - PRIMO

DI CUI AL PUNTO A

**ABITAZIONE UNIFAMILIARE** al piano **Terra-Primo**, sita nella zona periferica del comune di **Mesagne (BR)**, con accesso autonomo da vano scala su **via Etna civico 33/A** - angolo via Foggia, per la quota di:

- 1/2 della piena proprietà in carico al debitore esecutato **XXX**
- 1/2 della piena proprietà in carico al debitore esecutato **XXX**

Identificazione catastale: **CATASTO FABBRICATI** - Foglio **54** particella **XXX** sub **X**, categoria **A/3**, classe **7**, consistenza **5,5** vani, rendita catastale Euro **460,16**;

indirizzo catastale: **VIA ETNA n.33/A**;

piano: **TERRA-PRIMO**;

intestato a:

- 1 - **XXX** CF: **XXX** (1) PROPRIETÀ PER 1/2;
- 2 - **XXX** CF: **XXX** (1) PROPRIETÀ PER 1/2.

dati derivanti da: **COMPRAVENDITA** dell'**XXX2005**, Repertorio. n. **X** Raccolta n. **X**, a rogito del Notaio **XXX** con sede in **XXX**, registrato a Brindisi il **XX X 2005** al n. **X** serie **1/T**, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il **XXX2005**, Registro Generale n. **X** e Registro Particolare n. **X**.

## COERENZE LOTTO 1:

Dalle risultanze catastali il perimetro dell'abitazione a piano primo confina a:

- **NORD**, con via Foggia;
- **EST**, con l'abitazione a piano terra, identificata al numero di p.lla XXX sub X, intestata a XXX o suoi aventi causa;
- **SUD**, con l'area scoperta a piano terra intestata a XXX, nonché l'abitazione e l'adiacente garage a piano terra, censiti in catasto con l'identificativo X, intestati alla ditta XXX e XXX o loro aventi causa;
- **OVEST**, con via Etna.

(STORIA CATASTALE CENSUARIA DELL'ODIERNA P.LLA XXX SUB X, DALLA COSTITUZIONE DEL LASTRICO SOLARE IN CATASTO FABBRICATI, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)

1 - C.F. – Foglio **54** p.lla XXX sub X – Categoria **F/5**, Consistenza 146m<sup>2</sup>: **COSTITUZIONE LASTRICO SOLARE** del XXX2004 Pratica n. XXX in atti dal XXX2004 LASTRICO SOLARE (n. XXX); (*COSTITUZIONE ESEGUITA DALLA PARTE*)

2 - C.F. – Foglio **54** p.lla XXX sub X – Categoria **F/3**, Variazione del XXX 2006 Pratica n. XXX in atti dal XXX2006 **UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE** (n. XXX2006); (*VARIAZIONE DI PARTE*)

3 - C.F. – Foglio **54** p.lla XXX sub X – Categoria **A/3**, Classe 7, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale Euro 460,16, dati derivanti da: **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** del XXX2008 Pratica n. XXX in atti dal XXX2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. XXX2008); (*VARIAZIONE DI PARTE*)

4 - C.F. – Foglio **54** p.lla XXX sub X – Categoria **A/3**, Classe 7, Consistenza 5,5 vani, **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del XXX 2009 Pratica n. XXX in atti dal XXX 2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8XXX 2009); (*VARIAZIONE D'UFFICIO*)

5 - C.F. – Foglio **54** p.lla XXX sub X – Totale: **118 m<sup>2</sup>**, dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il XXX2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione XXX2008, prot. n. XXX. (*VARIAZIONE D'UFFICIO*)

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dagli esecutati, successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

Dalle indagini catastali epletate nell'archivio censuario dell'Ufficio Territoriale di Brindisi, non è stata riscontrata la presenza di diritti reali di godimento quali il censo ed il livello.

Nella tavola grafica estratta dal S.I.T. Puglia (Sistema Informatico Territoriale), non è stata riscontrata la presenza di zone gravate da usi civici.

L'immobile non ricade sul suolo demaniale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra e nessun piano interrato. L'unità abitativa al piano primo (oggetto del pignoramento), è stata edificata nell'anno **2005**, come da Permesso di Costruire ed inizio lavori, archiviati nel fascicolo cartaceo della pratica edilizia depositata all'U.T.C. di Mesagne. L'ultimazione dei lavori è avvenuta nell'anno **2008** (*anno di presentazione della planimetria catastale in atti*).



# Inserire testo

Espropriazioni immobiliari N. 140/2023



1 - VISTA DELL'EDIFICIO DA VIA FOGGIA



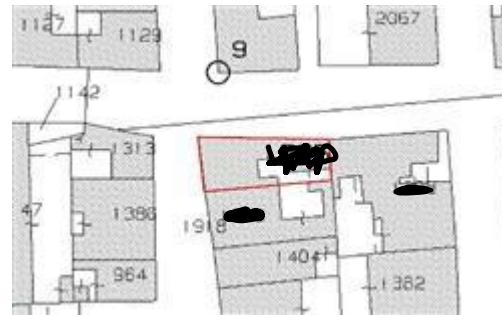
2 - VISTA ESTERNA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CON ACCESSO DA VIA ETNA N.33/A

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il "LOTTO 1" è ubicato nel quartiere periferico di Mesagne (BR), alla via Etna n.33/A angolo via Foggia, in zona B2e di completamento del vigente P.R.G., a distanza di circa 1Km dal centro storico della città mesagnese (BR). L'immobile è ubicato altresì, ad un raggio di circa 200mt dalla scuola secondaria di primo grado. Inoltre nella zona, è stata riscontrata la presenza di alcuni servizi per la ristorazione, quali bar, ristoranti, nonché esercizi commerciali, ubicati prevalentemente su via Foggia.



1 - STRALCIO CATASTALE SU ORTOFOTO CON UBICAZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA



2 - STRALCIO CATASTALE DEL FOGLIO 54 CON UBICAZIONE P.LLA XXX SUB X

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

"LOTTO 1" – ABITAZIONE UNIFAMILIARE AL PIANO PRIMO

Il "LOTTO 1" è ubicato nel quartiere periferico di Mesagne (BR), alla via Etna n.33/A angolo via Foggia, in zona B2e di completamento del vigente P.R.G., a distanza di circa 1Km dal centro storico della città mesagnese (BR). L'immobile è ubicato altresì, ad un raggio di circa 200mt dalla scuola secondaria di primo grado G.F. Maia. Inoltre nella zona, è stata riscontrata la presenza di alcuni



servizi per la ristorazione, quali bar, ristoranti, nonché esercizi commerciali, ubicati prevalentemente su via Foggia e nelle strade limitrofe.

L'unità abitativa al piano primo, fa parte di un edificio di cui il piano terra realizzato nell'anno 1968 con regolare nulla osta rilasciato dal comune di Mesagne, mentre la costruzione dell'unità abitativa al piano primo, è iniziata nell'anno 2005 con regolare Permesso di Costruire, per essere ultimata nell'anno 2008, come da planimetria catastale depositata. L'abitazione è stata realizzata con muratura dello spessore variabile, da un minimo di circa 35cm, ad un massimo di circa 52cm, e con solaio piano di copertura in latero cemento. L'unità abitativa a piano primo, era dotata di accesso autonomo dalla scala a piano terra.

L'abitazione a piano primo, sviluppava una superficie lorda totale, di circa 112,03m<sup>2</sup>, mentre i balconi e le terrazze esclusive sviluppavano una superficie lorda di circa 56,56m<sup>2</sup>.

Internamente, il piano primo, era composto da un ampio soggiorno/pranzo della superficie utile di circa 28,48m<sup>2</sup>, una cucina della superficie utile di circa 5,12m<sup>2</sup>, un disimpegno della superficie utile di circa, 6,10m<sup>2</sup>, un locale igienico della superficie utile di circa 6,66m<sup>2</sup>, un vano "letto 1" della superficie utile di circa 11,85m<sup>2</sup>, con adiacente cabina armadio della superficie utile di circa 3,95m<sup>2</sup>, nonché un "letto 2" della superficie utile di circa 12,67m<sup>2</sup>.

L'altezza utile interna dell'intera abitazione era pari a circa 2,90mt.

Il giorno del sopralluogo tecnico, l'unità abitativa a piano primo, si presentava pavimentata con piastrelle in gres porcellanato, di formato quadrato, posate a spiga, di colore di fondo grigio. Il locale igienico, invece, si presentava pavimentato, con piastrelle in gres porcellanato analoghe a quelle della pavimentazione presente, ed altresì rivestito con piastrelle rettangolari di colore grigio. Le superfici verticali degli ambienti interni, e l'intradosso del solaio, si presentavano intonacate e tinteggiate prevalentemente di colore bianco, ad esclusione del soggiorno/pranzo e della cucina di colore arancio, nonché del vano "letto 1" adiacente alla cabina armadio, tinteggiato di colore rosa. Internamente l'unità abitativa, si presentava "sprovvista" delle porte interne, poiché asportate in precedenza. Gli infissi esterni, ed i serramenti presenti sul posto, erano in legno a vetro doppio, provvisti di apposite persiane ad affetto legno.

Tutti gli ambienti principali, erano dotati di illuminazione naturale diretta.

Sulla terrazza esclusiva, prospiciente via Foggia, era presente una tettoia in legno a falda inclinata, sprovvista del titolo edilizio autorizzativo.

Il ripostiglio posto nel vano scala a piano terra, sviluppava una superficie utile di circa 4,08m<sup>2</sup>, mentre la lavanderia nel torrino scale, al piano delle coperture, sviluppava una superficie utile pari a circa 11,07m<sup>2</sup>, ed un'altezza interna di 2,50mt. I predetti locali accessori, si presentavano interamente pavimentati e rifiniti. L'intera scala di collegamento al piano primo, ed al piano delle coperture, invece, si presentava rivestita con lastre di travertino, mentre le superfici verticali, erano prevalentemente tinteggiate ad effetto "damascato" di colore giallo. Il giorno del sopralluogo tecnico, il vano scala era sprovvisto della ringhiera metallica. Si fa presente altresì, che la terrazza scoperta adiacente al vano letto "2", risultava sprovvista dell'apposito parapetto perimetrale, poiché quello presente non era idoneo alla fruibilità della stessa.

#### DOTAZIONI CONDOMINIALI

Trattandosi di un'abitazione unifamiliare al piano primo, con accesso autonomo dal piano terra, non esistono dotazioni condominiali. Il lastrico solare al piano delle coperture, è definito "parte comune" dell'intero edificio ai sensi dell'art.1117 del codice civile.

#### CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'impianto elettrico

L'impianto elettrico "non funzionante", realizzato sotto traccia, risultava sprovvisto del certificato di conformità.

L'impianto idrico-sanitario e fognante



L'abitazione a piano primo era dotata, di regolare allaccio all'AQP e alla fogna pubblica. Non è stata riscontrata la presenza del certificato di conformità dell'impianto idrico-fognante.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento

Nell'abitazione era predisposto un impianto di riscaldamento, "non funzionante" poiché sprovvisto dei radiatori e della caldaia ubicata sulla terrazza scoperta, asportati in precedenza, e pertanto sprovvisto del certificato di conformità.

#### LO STATO DI MANUTENZIONE IL GIORNO DEL SOPRALLUOGO TECNICO

Il giorno 12/04/2024, internamente, l'abitazione a piano primo definita "LOTTO 1", malgrado lo stato di abbandono, e considerato altresì l'anno di ultimazione della stessa, si presentava in buono stato conservativo, esternamente, invece, si presentava in discreto stato di conservazione.

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
1 - VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	111,90	x	100 %	=	111,90
2 - DIPENDENZE ESCLUSIVE "COMUNICANTI" CON I VANI PRINCIPALI - (terrazze esclusive e balconi fino a 25m <sup>2</sup> - totale superficie 56,56m <sup>2</sup> )	25,00	x	30 %	=	7,50
3 - DIPENDENZE ESCLUSIVE "COMUNICANTI" CON I VANI PRINCIPALI (terrazze e balconi ad uso esclusivo per la quota eccedente - totale superficie 56,56m <sup>2</sup> )	31,56	x	10 %	=	3,16
4 - LOCALI ACCESSORI "INDIRETTI COMUNICANTI" (ripostiglio a piano terra comunicante dalla scala interna esclusiva)	7,24	x	50 %	=	3,62
<b>Totale:</b>	<b>175,70</b>				<b>126,18</b>





1 - IMMAGINE IN FORMATO RIDOTTO - PIANTA PIANO  
"TERRA-PRIMO" STATO DEI LUOGHI

2 - IMMAGINE IN FORMATO RIDOTTO - PIANTA PIANO  
"COPERTURE" STATO DEI LUOGHI - INDIVIDUAZIONE  
DELLA SUPERFICIE ESCLUSA DALLA STIMA

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Ro.sa Immobiliare di Claudia Rosato - via Contessa Beltrame n.72 - Mesagne (BR) (24/04/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 750,00

Studio Immobiliare Macchitella - via Tenente Roberto Antonucci n.9 - Mesagne (BR) (24/04/2024)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 650,00

Garanzia Casa di Walter Zezza - via Carmine n.42 - Mesagne (BR) (24/04/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 750,00

OMI - (24/04/2024)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 830,00

Note: Abitazioni di tipo economico della fascia D1 periferica (via Udine, Emilia Brindisi, Sandonaci)

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### "LOTTO 1"

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato dell'unità abitativa definita "LOTTO 1", si è ritenuto equo procedere applicando il metodo di stima sintetica comparativa. Quest'ultimo consiste nell'individuare le caratteristiche tecnico-economiche (intrinseche ed estrinseche del bene), e analizzando le più recenti operazioni di compravendita degli immobili con caratteristiche analoghe, si determina il più probabile valore di mercato, per poi apportare le opportune aggiunte e/o detrazioni, tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima. Il parametro di riferimento per i fabbricati è "l'unità di superficie commerciale" espressa in m<sup>2</sup>. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato sul mercato ai fini della negoziazione di un bene, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. Per quanto concerne il bene oggetto di perizia, è opportuno eseguire una valutazione, tenendo conto dello stato in cui si trova, e l'uso a cui è destinato attualmente.



Il "LOTTO 1" è un'unità residenziale al piano primo dotata di accesso autonomo da via Etna n.33/A - angolo via Foggia, sita nel quartiere periferico di Mesagne (BR). Internamente l'abitazione, si presentava in buono stato conservativo. La costruzione dell'unità immobiliare a piano primo, è iniziata nell'anno 2005 ed ultimata nell'anno 2008. Dalle indagini espletate presso gli operatori professionali del posto, il valore di mercato per le abitazioni di tipo economico ubicate nella zona periferica della fascia "D1" (via Udine, Emilia, Brindisi, Sandonaci) definita dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), varia da un minimo di € 600,00/m<sup>2</sup> ad un massimo di € 750,00/m<sup>2</sup>. Tenendo conto che il "LOTTO 1", è un'abitazione al piano primo ultimata nell'anno 2008, il C.T.U. ha ritenuto equo applicare il valore di € 750,00/m<sup>2</sup>.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,18 x 750,00 = **94.635,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.635,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.635,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato del bene pignorato, si è ritenuto equo procedere applicando il metodo di stima sintetica comparativa. Quest'ultimo consiste nell'individuare le caratteristiche tecnico-economiche (intrinseche ed estrinseche del bene) e analizzando le più recenti operazioni di compravendita degli immobili, si determina il più probabile valore di mercato dei 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'unità immobiliare nel momento della stima. Il parametro di riferimento per i fabbricati è "l'unità di superficie commerciale" espressa in m<sup>2</sup>. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato sul mercato ai fini della negoziazione di un bene, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. Il sottoscritto ha effettuato altresì un'indagine accurata in merito alle compravendite avvenute in date assai prossime a quella della stima per immobili analoghi; inoltre ha definito i limiti della zona entro cui le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni possono considerarsi sufficientemente analoghe.

In particolare, per la stima del valore attuale sono stati tenuti in conto l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, e la presenza di tutti i servizi disponibili. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima dell'unità abitativa, sono state ricavate sia dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Brindisi, e dalle suindicate indagini di mercato eseguite presso gli operatori professionali del posto. Dalle indagini espletate, e dalle caratteristiche dell'unità immobiliare, si è ritenuto equo confermare l'importo di € 750,00m<sup>2</sup>.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, osservatori del mercato immobiliare Brindisi, ed inoltre: Tecnici di settore della zona (Ingegneri, Geometri, Agenti Immobiliari)

## 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	ABITAZIONE UNIFAMILIARE a piano terra - primo	126,18	0,00	94.635,00	94.635,00
				<b>94.635,00 €</b>	<b>94.635,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.385,00**

**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: **€. 12.357,75**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 27,25**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.000,00**

data 08/05/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI

