



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

54/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan NATALI

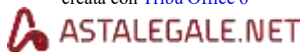
CUSTODE:

Avv. Maria Grazia LOCONTE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe PAGLIONICO

CF: PGLGPP85C13F152L

con studio in BRINDISI (BR) Via Dè Muscettola 9

telefono: 3494055681

email: studio.paglionico@libero.it

PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1

Villa con annesso piazzale pertinenziale su una porzione di terreno di 3433 mq circa, ricadente in zona periferica del Comune di Villa Castelli (Br) in Strada Montegallo II civico 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 445 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 63 mq
- foglio 30 particella 445 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 11,5 vani

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	463,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 550.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 468.000,00
Data di conclusione della relazione:	11/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile all'atto del sopralluogo si presentava occupato dal proprietario, sono presenti al suo interno il mobilio con suppellettili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca **giudiziale** attiva del 24/10/2024 n. 1975 Reg. particolare a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 401.222,54 .

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

Pignoramento del 10/04/2025 n. 5556 Reg. particolare a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** del valore di € 80.000,00

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 12/11/2021)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 28/07/2020 fino al 12/11/2021)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Cila del 14 ottobre 2021 **prot. 0011247**, per interventi di manutenzione straordinaria, compresa l'apertura di porte interne.

Permesso di Costruire 21 gennaio 2008 **N. 03/08**

Permesso di costruire in sanatoria 29.10.2015 N.17857

*** DATO OSCURATO ***

Agibilità del 29.12.2015 N. **prot. 17857**

Ape redatta e asseverata del 27.10.2021 trasmesso alla Regione Puglia N. **7402021000186408**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Zona E1 agricola normale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Alla luce degli accertamenti effettuati, in base alla documentazione urbanistica edilizia reperita nonché di quanto riscontrato in loco in sede di sopralluogo, è emerso che nel giardino è stata realizzata la fossa Imhoff e il serbatoio del GPL, privi di autorizzazione.

Costi di regolarizzazione: spese di adeguamento fossa Imhoff e del serbatoio del GPL, comprensive di oneri e spese tecniche euro 5.000,00

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda la conformità edilizia.

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

BENI IN VILLA CASTELLI STRADA MONTEGALLO II 4

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO 1

Villa con annesso piazzale pertinenziale su una porzione di terreno di 3433 mq circa, ricadente in zona periferica del Comune di Villa Castelli (Br) in Strada Montegallo II civico 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà della *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 445 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 63 mq
- foglio 30 particella 445 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 11,5 vani

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Grottaglie).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente stima è una villa su tre livelli, con un giardino di pertinenza di 3.433,00 mq circa ricadente in una zona periferica del Comune di Villa Castelli (BR), a circa 5 km dal centro del Comune di Grottaglie (Ta).

L'immobile nel complesso si presenta in un normale stato di conservazione e manutenzione, non presenta finiture di particolare pregio architettonico e decorativo.

Tutt'attorno all'immobile e in più in generale alla zona in cui sorge il cespite immobiliare in trattazione, sono presenti in linea di massime ville su singoli lotti, l'intera zona, risulta priva di attività commerciale e/o servizi.

L'intero lotto è perimetrato da una muratura avente altezza di 1,00 m circa, per poi proseguire con una recinzione di tipo metallica dell'altezza di 2,00 m circa.

L'accesso al suddetto fabbricato avviene dalla strada Montegallo II civico 4; dalla suddetta viabilità, a mezzo di due cancelli in ferro uno carrabile a due ante e l'altro pedonale a un'anta, dotato di dispositivo per l'apertura automatizzata e l'altro solo manuale, è possibile accedere direttamente all'area pertinenziale esterna della villa.

Solo la recinzione sulla strada Montegallo II è rivestita con pietra da campo con lavorazione a facciavista e la recinzione superiore è in acciaio zincato.

Il prospetto esterno dell'immobile è rivestito con dei mattoni quadrati color grigio scuro, inseriti in pietra viva e intonaco ruvido tinteggiato di colore giallo, con segni di infiltrazioni all'esterno dalle terrazze; la struttura portante in cemento armato, è costituita da plinti, pilastri e travi in cemento armato. La superficie commerciale è di 463,00 mq

L'accesso al suddetto fabbricato avviene attraverso una scala in muratura effetto pietra di diverse forme, a mezzo di una porta di blindata a un ante a battente di colore grigio scuro. L'accesso può avvenire anche dal piano seminterrato, a mezzo di una porta di blindata a un ante a battente di colore grigio scuro.

All'interno è presente una rampa di scale che conduce al piano seminterrato, al piano rialzato e al primo piano. Detta rampa presenta alzate e pedate rivestite con lastre simile alla pietra viva. L'immobile è composto nello specifico:

- piano seminterrato di circa 150,00 mq con altezza interna di circa 2,90 m da vano scala, tre camere da letto, due bagni, un deposito esterno, lavanderia, un ampio disimpegno e veranda esterna;
- piano rialzato di circa 150,00 mq con altezza interna di circa 2,90 m da vano scala, ampio ingresso - soggiorno – pranzo con angolo cottura, bagno, ripostiglio e tre terrazzi;
- piano primo di circa 103,00 mq da due terrazzi, ripostiglio/wc e due ampi sottotetti con altezze diverse.

La finitura interna è a intonaco civile con ultima mano liscia, tinteggiata in varie tonalità di colore, a seconda degli ambienti; la pavimentazione è unica in gres porcellanato ruvido di colore beige scuro nuvolato con piastrelle quadrate posate ortogonalmente con battiscopa in analogo materiale per il piano seminterrato e piano rialzato, mentre per il primo piano è di colore beige chiaro.

I bagni hanno un rivestimento murario con piastrelle quadrate in ceramica posate ortogonalmente, con box doccia e vasca.; i sanitari dei bagni sono dotati di rubinetteria in acciaio di buona qualità.

Si ritiene precisare che tutti gli ambienti sono dotati di finestre in anticorodal color alluminio, con vetro camra, per l'areazione e l'illuminazione diretta, dotate di zanzariere e di tapparelle in plastica di colore grigio scuro, a movimento elettrico, aventi funzione di oscuramento. Le porte interne sono in legno di colore bianco a un'anta.

L'immobile ha un impianto di riscaldamento/raffrescamento centralizzato elettrico a soffitto, mentre la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene con caldaia a gas, rifornita dal serbatoio di GPL interrato nel giardino e l'impianto elettrico – video citofonico – televisivo con antenna parabolica è in un normale stato di conservazione, e verosimilmente è privo di certificazione di conformità.

La villa non è collegata alla rete cittadina per l'approvvigionamento idrico, il rifornimento avviene a mezzo di una riserva idrica interrata ubica all'esterno, mentre lo scarico dei reflui avviene nel pozzo di raccolta, privo di autorizzazione. È presente un impianto fotovoltaico sul tetto.

Sul terreno intorno alla villa, si trovano degli alberi e piante ornamentali, un piazzale e dei viali pavimentati che conducono alla piscina interrata funzionante di 70,00 mq circa. Fanno parte della villa un locale uso deposito nelle vicinanze della piscina,

dove è collocato il pannello comandi della piscina.

La pavimentazione del piazzale è in piastrelle effetto pietra di diverse forme e dimensione, mentre nella zona della piscina è in piastrelle effetto pietra di diverse forme, posate ortogonalmente.

Alla luce delle richieste effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Villa Castelli, all'unità immobiliare risulta che è stato rilasciato il certificato di agibilità, con attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

CLASSE ENERGETICA:



[53.36 KWh/m²/anno]

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
Villa con annesso piazzale pertinenziale su una porzione di terreno di 3.433 mq con accessori	463,00	x	100 %	=	463,00
Totale:	463,00				463,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto, si è proceduto adottando il metodo di stima comparativo che dalla moderna dottrina estimativa viene annoverato fra i più attendibili. Esso, infatti, viene caratterizzato dalle particolarità intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, dallo sviluppo edilizio e produttivo facendo riferimento ad elementi che per tipologia edilizia si possono ritenere affini a quello oggetto di stima.

Lo scrivente ai fini dell'individuazione del valore ordinario di mercato ritiene opportuno riferirsi esclusivamente ai dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia delle Entrate e procedendo quindi con proprie considerazioni che tengano conto delle situazioni oggettive riscontrate.

Il parametro di partenza su cui si basa questo procedimento di stima è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale. La superficie commerciale è di circa 463,00 mq circa.

Al riguardo, dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, poiché non sono presenti i valori del comune di Villa Castelli, vengono presi in considerazione quelli del comune vicino, cioè Grottaglie, con riferimento alla zona periferica, la tipologia a ville,

L'elemento di riferimento quindi, non essendoci in zona strutture edilizie turistico – residenziali simili bed and breakfast, sarà la tipologia a ville del più vicino insediamento abitativo che è il comune di Grottaglie. Provincia: TARANTO Comune: GROTTAGLIE Fascia/zona: Periferica RESTO DELL ABITATO (VIE PRINCIPALI: SANTA MARIA C., MESSAPIA, MADONNA POMPEI, SAN PAOLO, DE GASPERI, OBERDAN) Codice di zona: D2 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale con valori minimo 740,00 €/mq e massimo 1.000,00 €/mq.

I valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presi in considerazioni, si riferiscono a immobili in condizioni normali, del mercato dell'esistente. Nel caso in trattazione, comprendendo nella valutazione unitaria anche la realizzazione di quanto a servizio di tale tipologia, recinzione, piscina, murature e un locale deposito ecc. ecc., il valore unitario massimo di cui prima viene aumentato di 20 % del valore anzidetto, raggiungendo valori medi commerciali di 1.200,00 €/mq, valore che comprende il valore dell'area di pertinenza di adiacenza ai manufatti di 3.433,00 circa mq attrezzata a verde.

Tanto premesso il più probabile valore di stima del presente Lotto unico è ottenuto dal prodotto tra il valore di 1.200,00 €/mq e la superficie commerciale di mq 463,00 risulterà quindi pari:

$$Vi = 1.200,00 \text{ euro/mq} \times 463,00 \text{ mq} = 555.600,00 \text{ euro}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **555.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 555.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 555.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

All'importo ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo complessivo pari a euro 5.000,00 (omnicomprensivo dei relativi oneri fiscali e previdenziali), al fine di tener conto degli oneri occorrenti per la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico – edilizio dell'immobile, secondo quanto espresso precedentemente. Di tali oneri dovrà farsi carico l'acquirente.

Quindi in definitiva il più probabile valore commerciale di vendita risulterà pari a:

$$V_f = 555.600,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 550.600,00 \text{ €}$$

Ne consegue che per il presente lotto unico il più probabile valore di vendita risulterà pari a

$$550.600,00 \text{ €} - 15\% = 550.600,00 \text{ €} - 82.590,00 \text{ €} = 468.010,00 \text{ €} \text{ arrotondato a } 468.000,00 \text{ €}$$

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
1	villa singola	463,00	0,00	555.600,00	555.600,00
				555.600,00 €	555.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 550.600,00**

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:	€. 82.590,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 10,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 468.000,00

data 11/11/2025

il tecnico incaricato
Ing. Giuseppe PAGLIONICO