



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan NATALI

CUSTODE:

Avv. Katia Spagnolo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/12/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Architetto Ferruccio Bracciale

CF: BRCFRC69S25B180U

con studio in SAN PIETRO VERNOTICO (BR) Via Giuseppe Mazzini, 64

telefono: 3494620995

email: studioarchetipo@virgilio.it

PEC: ferruccio.bracciale@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESAGNE Via Tiziano 20, della superficie commerciale di 90,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Appartamento in Condominio denominato "Virginia" ubicato in Mesagne alla Via Tiziano n° 20, in una zona residenziale ben servita nel centro abitato, vicina a scuole e supermercati, caratterizzata da edifici moderni con appartamenti luminosi e vicinanza alla storica Basilica Santuario del Carmine, offrendo un contesto di vita quotidiana comodo con facile accesso ai servizi principali della città, pur essendo vicina al centro storico.

L'immobile è posto al piano terra del condominio con affaccio su giardino pertinenziale, gode di una discreta esposizione su due fronti a nord ed ovest, in ambiente a densità edilizia prevalentemente bassa, con le vedute dell'appartamento su spazi aperti e strada (via Tiziano). Una parte del giardino pertinenziale è destinato a parcheggio auto scoperto, con accesso diretto mediante cancellata scorrevole da via Tiziano.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione e non necessita di lavori manutentivi.

La muratura è in laterizio alveolato (Poroton) da cm 30. I pavimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro in tutti gli ambienti, il bagno e l'angolo cottura risultano rivestiti in ceramica, bussole in legno tamburato di colore chiaro, portoncino d'ingresso blindato, finestre e porte esterne con vetro camera, avvolgibili in pvc. Il tutto risalente all'epoca di costruzione in buono stato conservativo.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e produzione di ACS con generatore a metano autonomo, installato nel 2013, con sistema di distribuzione con radiatori in alluminio. La dichiarazione di conformità dell'impianto è depositata agli atti in sede di richiesta di Agibilità ed è datata 02.03.2013.

L'impianto elettrico ed elettronico risultano a norma con dichiarazioni di rispondenza anche esse depositate in sede di richiesta di agibilità e sono datate 09.10.2013.

Le superfici esterne del giardino pertinenziale sono in parte pavimentate con gres e parte con pavimento in autobloccanti e ghiaia. Sul muro di recinzione del giardino esterno è presente una cancellata scorrevole per l'accesso carrabile al giardino e parcheggio scoperto

di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 4, scala B, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- [REDACTED] (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4 mq, rendita 33.466,00 Euro, indirizzo catastale: VIA Tiziano n. SN, piano: Terra, derivante da Variazione del 10/06/2013 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 10/06/2013 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. [REDACTED])

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.595,40
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.232,57
Data di conclusione della relazione:	30/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Coniugi [REDACTED] con preliminare di compravendita, stipulato il 03/06/2014, con scadenza il 30/09/2015 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale).

L'immobile pignorato non è occupato dal debitore esecutato bensì da soggetti terzi ed in particolare dai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] ed ivi risiedono dall'anno 2014 come da Certificati di Residenza storico acquisiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mesagne.

L'unità immobiliare è stata oggetto di Contratto di compravendita immobiliare avente come Parte promittente Venditrice la Società [REDACTED] e come Parte Promissaria Acquirente il [REDACTED]

La Parte Promissaria Acquirente il Sig.re [REDACTED] risulta figlio dei coniugi [REDACTED], attuali occupanti l'immobile in oggetto.

Dalle risultanze documentali non si è riscontrata la registrazione del Preliminare di compravendita immobiliare.

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: Nessuna.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/10/2010 a firma di Notaio Michele Errico ai nn. [REDACTED] di repertorio, registrata il 26/10/2010 a Brindisi ai nn. [REDACTED], iscritta il [REDACTED] a Brindisi ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 2800000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 25/09/2013 a firma di Notaio Michele Errico, registrata il [REDACTED] a Brindisi ai nn. [REDACTED], iscritta [REDACTED] a Brindisi ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 198000.

Importo capitale: 99000.

Durata ipoteca: 15.

Con annotazione di frazionamento in quota n. [REDACTED] d'ordine e n. [REDACTED] particolare del [REDACTED], atto M.Errico 25.09.2013: -- sull'unità urbana in Mesagne nel [REDACTED] ctg.A/3 veniva fatta gravare quota capitale di € 92.000,00 e quota ipoteca di € 184.000,00= -- sull'unità urbana in Mesagne nel [REDACTED] ctg.C/6 veniva fatta gravare quota capitale di € 7.000,00 e quota ipoteca di € 14.000,00=

ipoteca **legale** attiva, registrata il 16/05/2023 a Brindisi ai nn. [REDACTED], iscritta il [REDACTED] a Brindisi ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: 85142,62.

Importo capitale: 40571,31.

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione n. [REDACTED] d'ordine e n. [REDACTED] particolare del 16.05.2023 - a favore [REDACTED] con sede in Roma (domicilio. ipotecario eletto: via Santa Lucia n.10, Brindisi) – contro [REDACTED] con sede in Brindisi - atto in data 16.05.2023 - per € 85.142,62 di cui €40.571,31 capitale grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà delle unità urbane di cui in premessa, riportate nel NCEU di Mesagne al [REDACTED] ctg.A/3 vani: 4 e [REDACTED] ctg.C/6 mq.15.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/12/2013 a firma di Notaio Michele Errico ai nn. [REDACTED] di repertorio, registrata il 14/01/2014 a Brindisi ai nn. [REDACTED], iscritta il 14/01/2024 a Brindisi ai nn. 401, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da regolamento di condominio.

Regolamento di condominio n. [REDACTED] d'ordine e n. [REDACTED] particolare del [REDACTED] - a favore e contro [REDACTED] - atto M.Errico 17.12.2013- relativamente a fabbricato in Mesagne riportato nel [REDACTED], nonché enti comuni distinti

con la [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brindisi, registrata il 07/08/2023 a Brindisi ai nn. [REDACTED] trascritta il 07/08/2023 a Brindisi ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Pignoramento immobiliare.

Pignoramento immobiliare n. [REDACTED] d'ordine e n. [REDACTED] particolare del 07.08.2023 - a favore [REDACTED] - contro [REDACTED] - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brindisi 12.07.2023 - sino alla concorrenza di € 91.859,80 oltre interessi e spese - grava sull'intera piena proprietà delle unità urbane di cui in premessa, riportate nel NCEU di Mesagne al [REDACTED] ctg.A/3 vani 4 e [REDACTED] ctg.C/6 mq.15.

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:	€ 48,86
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.023,52
Millesimi condominiali:	35,1266

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità urbana suindicata fa parte di fabbricato insistente su area urbana riportata nel NCEU di Mesagne al [REDACTED] mq. 1554, dalla demolizione totale di unità urbane già riportate nel NCEU di detto Comune al [REDACTED]; su suolo nel [REDACTED] ente urbano are 15,54, comprendente le [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Al ventennio:

A) le unità urbane riportate nel NCEU di Mesagne al [REDACTED] p.T ctg.A/5 cl.1^ vani 1, [REDACTED] p.T ctg.A/5 cl.1^ vani 1, [REDACTED] p.T ctg.A/5 cl.3^ vani 2 e [REDACTED] p.T ctg.A/5 cl.1^ vani 4, si appartenevano a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per 1/3 ciascuno, in virtù di: -- successione legittima in morte del padre [REDACTED]

██████████ con il quale atto i predetti germani ██████████
██████████ previo pagamento della somma di £.6.050, affranca- vano il canone enfiteutico
originario di £.21,00 gravante, tra l'altro, sulle ██████████ di are 44,30 e ██████████ di are 35,70.

C) ██████████ di are 12,64 del ██████████ del NCT di Mesagne si apparteneva a ██████████
██████████ per 5/10 e ██████████
██████████
██████████ per 1/10 ciascuno, in virtù di:

-- atto di compravendita per Notar G.Pampaloni del ██████████ ██████████
e trascritto a Lecce il 16.01.1950 al ██████████, con il quale i
germani ██████████ acquistavano da ██████████
██████████ dell'originaria consistenza di are 44,30; precisandosi che su detta
particella, unitamente ad altre oggetto del medesimo atto di compravendita, gravava canone
di £.150 in favore del ██████████

-- atto privato autenticato dal Not. R.Nicoletta in data 31.08.1963, reg.to a Mesagne il
03.09.1963 al ██████████ ██████████ e trascritto a Lecce il 12.03.1964 al ██████████
██████████, con il quale i
predetti germani ██████████, previo pagamento della somma di £.6.050,
affrancavano il canone enfiteutico originario di £.21,00 gravante sulle particelle oggetto del
suindicato atto di compravendita per Notar G.Pampaloni del 21.12.1949, ivi compresa la
██████████ di are 44,30;

-- successione legittima in morte di ██████████ e
deceduto il 30.11.1992, Uff. del Reg.di Brindisi ██████████ del 10.04.2008,
trascritta a Brindisi il 24.06.2008 al ██████████, con la quale 1/2
della ██████████ di are 12,64 veniva devoluta ai cinque figli ██████████
██████████
██████████
██████████ per 1/10 ciascuno;

D) le unità urbane riportate nel NCEU di Mesagne al ██████████ p.T ctg cl.1^ vani 1,
██████████ p.T ctg.A/5 cl.1^ vani 1, ██████████ ctg.A/5 cl.1^ van 3, ██████████ ctg.A/5 cl.1^
vani 1, ██████████ p.T ctg.A/5 cl.1^ vani 1 e ██████████ p.T ctg.A/5 cl.1^ vani 2, si
appartenevano a ██████████, al quale dette unità erano
rimaste assegnate in virtù di atto di divisione per Notar R.Nicoletta del 09.09.1968, reg.to a
Mesagne il 12.09.1968 al ██████████ e trascritto a Lecce il 17.09.1968 al n.██████████ d'ordine e

n. [redacted] particolare; divisione intercorsa tra il predetto [redacted] e il fratello [redacted]
[redacted]

- Con variazione per frazionamento e Tipo Mappale n. [redacted]/2008 del 24.04.2008, Pratica n. BR0082760 in atti dal 24.04.2008:

-- dalla [redacted] di are 12,64 scaturiva la prc. [redacted] di are 0,30;

-- dalla prc. 1 [redacted] di are 1,35 scaturiva la prc. [redacted] di are 0,40;

- dalla prc. [redacted] di are 7,07 scaturiva la prc. [redacted] di are 6,43;

-- dalla prc. [redacted] del Catasto Terreni - già ente urbano di are 4,62 - scaturiva la prc. [redacted] ente urbano di are 3,54.

- In virtù di atto di compravendita per Notar M. Errico del 05.06.2008; rep. n. 88121, e precisamente:

-- con trascrizione [redacted] d'ordine e n. [redacted] particolare in data 19.06.2008, da [redacted]
[redacted] (in separazione di beni) per 3/6 e [redacted]
[redacted] (in separazione di beni), [redacted]
[redacted] (bene personale) e [redacted]
[redacted] (bene personale) per 1/6 ciascuno, veniva trasferita l'intera piena proprietà delle
[redacted] di are 0,80; [redacted] di are 1,65; [redacted] di are 2,33; [redacted] di are 0,09;
[redacted] di are 0,40 e [redacted] di are 6,43, alla società [redacted]
[redacted];

-- con trascrizione n. [redacted] d'ordine e [redacted] in data 19.06.2008, da [redacted]
[redacted]
[redacted]
(bene personale), [redacted] (in separazione di beni)
e [redacted] (bene personale) per 1/5 ciascuno, veniva
trasferita l'intera piena proprietà della prc. [redacted] di are 0,30 alla predetta società [redacted]
[redacted];

-- con trascrizione [redacted] d'ordine e n. 9 [redacted] particolare in data 19.06.2008, da [redacted]
[redacted] (in separazione di beni), [redacted]
[redacted] (bene personale) e [redacted]
[redacted] (bene personale) per 1/3 ciascuno veniva trasferita l'intera piena proprietà delle
unità urbane distinte con le [redacted] p.T ctg. A/5 vani 1, [redacted] p.T ctg. A/5 vani 1,
[redacted] p.T ctg. A/5 vani 2 e [redacted] p.T ctg. A/5 vani 4, nonché del terreno distinto con la
[redacted] ente urbano are 3,54, alla predetta società [redacted]
[redacted]

-- con trascrizione [REDACTED] e n. [REDACTED] particolare in data 19.06.2008, da [REDACTED] (in separazione di beni) veniva trasferita l'intera piena proprietà delle unità urbane distinte con le [REDACTED] p.T ctg.A/5 vani 1, [REDACTED] p.T ctg.A/5 vani 1, [REDACTED] p.T ctg.A/5 vani 3, [REDACTED] p.T ctg.A/5 vani 1, p. [REDACTED] p.T ctg.A/5 vani 1 e [REDACTED] p.T ctg.A/5 vani 2, nonché del terreno distinto con la [REDACTED] ente urbano are 3,54, alla predetta società [REDACTED]

- Con variazione per Tipo Mappale n.50646.1.2/2012 del 05.04.2012, Pratica n.BR0050646 in atti dal 05.04.2012 presentato il 05.04.2012:

-- dalla soppressione della [REDACTED] ente urbano di are 3,54 scaturiva la prc [REDACTED] ente urbano di are 3,54;

-- venivano soppresse le p.lle [REDACTED] e unite alla prc. [REDACTED] - già ente urbano di are 3,54 - nell'unica consistenza di are 15,54 ente urbano.

- Con variazione per demolizione totale n.20796.1/2013 del 10.06.2013, Pratica n.BR0071240 in atti dal 10.06.2013, dalla soppressione delle unità urbano distinte con le [REDACTED] scaturiva l'area urbana distinta con la prc. [REDACTED].

- Con variazione per unità afferenti edificate su area urbana n.20806.1/2013 del 10.06.2013, Pratica n.BR0071241 in atti dal 10.06.2013, dalla prc. [REDACTED].1554 scaturiva, tra le altre, l'unità urbana riportata nel NCEU di Mesagne al [REDACTED] via Tiziano n.sn scala B p.T ctg.A/3 cl.7^ vani 4, superficie catastale totale mq.79, totale escluse aree scoperte mq.69, R.C. € 334,66.

- Con variazione nel classamento n.20743.1/2014 del 12.05.2014, Pratica n.BR0053536 in atti dal 12.05.2014, venivano confermati i dati di classamento proposti per la predetta unità distinta con la [REDACTED] classamento e rendita validati).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto compravendita (dal 17/06/2008), con atto stipulato il 05/06/2008 a firma di Notaio Michele Errico ai nn. [REDACTED] di repertorio, registrato il 19/06/2008 a Brindisi ai nn. [REDACTED] il 19/06/2008 a Brindisi ai nn. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto -Unità afferenti edificate su area urbana (dal 10/06/2013), con atto stipulato il 10/06/2013 a firma di [REDACTED] ai nn. Pratica n. BR0071241 di repertorio.

Tramite una pratica DOCFA presentata da un tecnico abilitato

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **186/2010** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Demolizione di fabbricato esistente e costruzione di un complesso residenziale denominato "Virginia", costituito da un piano interrato destinato a box auto, un piano terra, primo, secondo e terzo piano destinato a civili abitazioni, rilasciata il 17/09/2010 con il n. Protocollo: 24531 di protocollo

S.C.I.A. - Segnalazione Inizio Attività N. **324/2013** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante al P.d.C. n° 186/2010 per "Realizzazione di lievi modifiche", presentata il 27/11/2013 con il n. 26039 di protocollo

Permesso di Costruire N. **125/2017** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di "Ampliamento dell'immobile facente parte del complesso residenziale "Virginia", presentata il 24/05/2017 con il n. 14044 di protocollo, rilasciata il 06/09/2017, agibilità del 08/10/2021

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera della Giunta Regionale n. 1013 del 21 luglio 2005, l'immobile ricade in zona Zona Omogenea B2/a. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 39 - Zona omogenea B2

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 scomputo 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, l'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 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 x 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 x 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. 40 - Zona omogenea B2: sottozona B2a sottozona B2b

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 4 mc/mq con un rapporto di copertura pari al 60% e altezza massima di 12,00 mt.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da un confronto effettuato tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale, gli elaborati catastali e lo stato rilevato durante il sopralluogo negli immobili, si è riscontrata una lieve difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato. In particolare tale difformità consiste nello "slittamento" di una porta finestra (di accesso alla veranda) ubicata nel vano Soggiorno, da una posizione laterale ad una posizione centrale rispetto alla stessa parete. Per quanto riguarda il rilievo metrico dei vani costituenti gli immobili in oggetto si sono riscontrate lievi differenze che possono essere trascurabili poiché rientranti entro il 5% delle tolleranze esecutive ammesse per legge (art. 34-bis, D.P.R. 380/2001). Non è stato riscontrato nessun abuso. (normativa di riferimento: art. 34-bis, D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Previo confronto con l'U.T.C. , ponendo il caso specifico, potrebbe essere regolarizzata con dichiarazione tecnica per attestare lo stato legittimo; se invece verrà considerata una variazione più sostanziale , potrebbe necessitare di una SCIA in sanatoria.

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

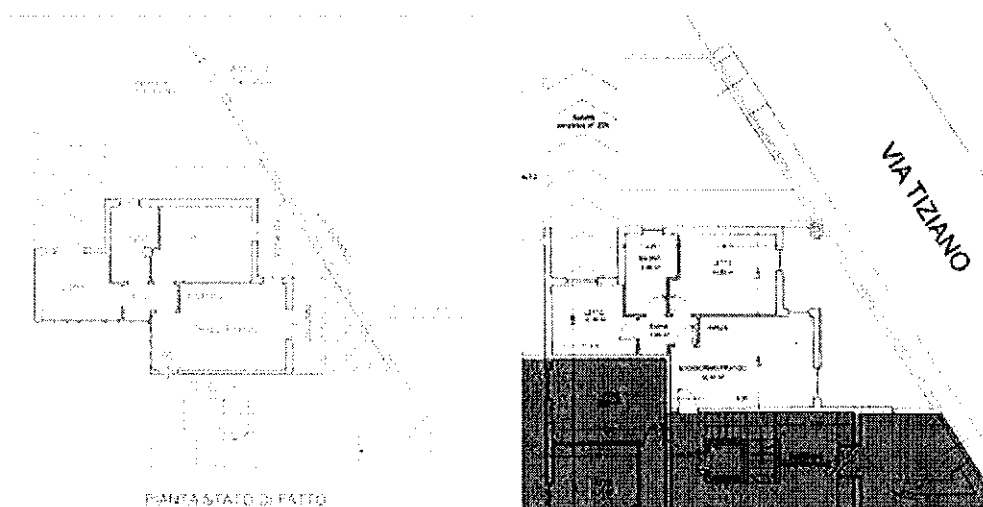
Costi di regolarizzazione:

- Previo confronto con l'U.T.C. , ponendo il caso specifico, potrebbe essere regolarizzata con dichiarazione tecnica per attestare lo stato legittimo; se invece verrà considerata una variazione più sostanziale , potrebbe necessitare di una SCIA in san: €. 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

Questa situazione è riferita solamente a posizione di una portafinestra prevista di progetto sulla stessa muratura ma posizionata in maniera differente..

Previo confronto con l'U.T.C. , ponendo il caso specifico, potrebbe essere regolarizzata con dichiarazione tecnica per attestare lo stato legittimo; se invece verrà considerata una variazione più sostanziale , potrebbe necessitare di una SCIA in sanatoria.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da un confronto effettuato tra gli elaborati catastali e lo stato rilevato durante il sopralluogo negli immobili, si è riscontrata una lieve difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato. In particolare tale difformità consiste nello "slittamento" di una porta finestra (di accesso alla veranda) ubicata nel vano Soggiorno, da una posizione laterale ad una posizione centrale rispetto alla stessa parete.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Una procedura di variazione catastale tramite DOCFA (Documento Catasto Fabbricati), presentata da un tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale tramite DOCFA : € 700,00

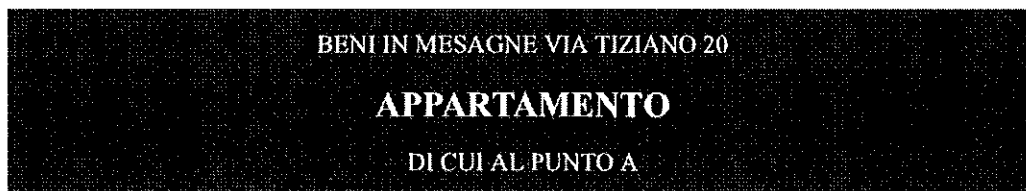
Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a spostamento porta finestra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



appartamento a MESAGNE Via Tiziano 20, della superficie commerciale di **90,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento in Condominio denominato "Virginia" ubicato in Mesagne alla Via Tiziano n° 20, in una zona residenziale ben servita nel centro abitato, vicina a scuole e supermercati, caratterizzata da edifici moderni con appartamenti luminosi e vicinanza alla storica Basilica Santuario del Carmine, offrendo un contesto di vita quotidiana comodo con facile accesso ai servizi principali della città, pur essendo vicina al centro storico.

L'immobile è posto al piano terra del condominio con affaccio su giardino pertinenziale, gode di una discreta esposizione su due fronti a nord ed ovest, in ambiente a densità edilizia prevalentemente bassa, con le vedute dell'appartamento su spazi aperti e strada (via Tiziano). Una parte del giardino pertinenziale è destinato a parcheggio auto scoperto, con accesso diretto mediante cancellata scorrevole da via Tiziano.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione e non necessita di lavori manutentivi.

La muratura è in laterizio alveolato (Poroton) da cm 30. I pavimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro in tutti gli ambienti, il bagno e l'angolo cottura risultano rivestiti in ceramica, bussole in legno tamburato di colore chiaro, portoncino d'ingresso blindato, finestre e porte esterne con vetro camera, avvolgibili in pvc. Il tutto risalente all'epoca di costruzione in buono stato conservativo.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e produzione di ACS con generatore a metano autonomo, installato nel 2013, con sistema di distribuzione con radiatori in alluminio. La dichiarazione di conformità dell'impianto è depositata agli atti in sede di richiesta di Agibilità ed è datata 02.03.2013.

L'impianto elettrico ed elettronico risultano a norma con dichiarazioni di rispondenza anche esse depositate in sede di richiesta di agibilità e sono datate 09.10.2013.

Le superfici esterne del giardino pertinenziale sono in parte pavimentate con gres e parte con pavimento in autobloccanti e ghiaia. Sul muro di recinzione del giardino esterno è presente una cancellata scorrevole per l'accesso carrabile al giardino e parcheggio scoperto di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 4, scala B, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- [REDACTED] (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4 mq, rendita 33.466,00 Euro, indirizzo catastale: VIA Tiziano n. SN, piano: Terra, derivante da Variazione del 10/06/2013 Pratica n. BR0071241 in atti dal 10/06/2013 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 20806.1/2013)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



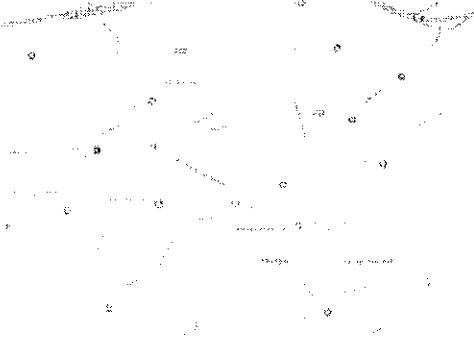
Accesso pedonale da Via Tiziano n° 20



Accesso carrabile su area scoperta di pertinenza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

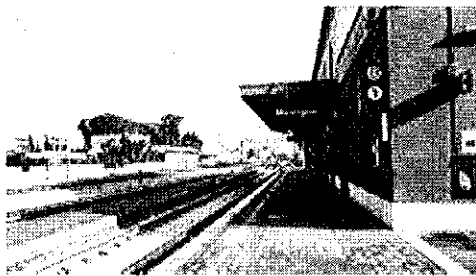
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi-Latiano- San Vito dei Normanni). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ubicazione su mappa urbana



Ubicazione su ortofoto e catastale



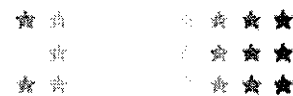
Vicinanza stazione ferroviaria



Ubicazione su Estratto di Mappa Catastale

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 900 mt
autobus distante 850 mt - fermata STP
superstrada distante 1,5 Km dallo svincolo per
SS7 - Brindisi/Taranto



QUALITÀ E PIANIFICAZIONE INTERNAZIONALE

esposizione:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
livello di piano:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
qualità degli impianti:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
qualità dei servizi:	☆☆☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile è provvisto di Certificato di Prestazione Energetica, redatto dal Geom. Simona De Cristofaro, con assegnazione di Classe Energetica "B".

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> Inferriata realizzato in Ferro con apertura Scorrevole	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> Vetrocamera realizzati in alluminio. Con avvolgibili in PVC	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in pvc/metallo	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> porta blindata realizzato in PVC/Ferro	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in Rasante acrilico	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti realizzato in pittura	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>scale:</i> con rivestimento in marmo	☆☆☆☆	☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i>	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>ascensore:</i> idraulico conformità: passeggeri - residenziale - Conforme	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>citofonico:</i>	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>condizionamento:</i> Aria-aria con alimentazione a elettrico con diffusori in split. Solo in camera da letto	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> la rete di smaltimento è realizzata in Rete fognaria pubblica conformità: Conforme	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>gas:</i> Riscaldamento e acqua calda sanitaria con alimentazione a Metano conformità: conforme	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>idrico:</i> , la rete di distribuzione è realizzata in Rete pubblica cittadina conformità: conforme	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>termico:</i> Riscaldamento con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: conforme	☆☆☆☆	☆☆☆☆

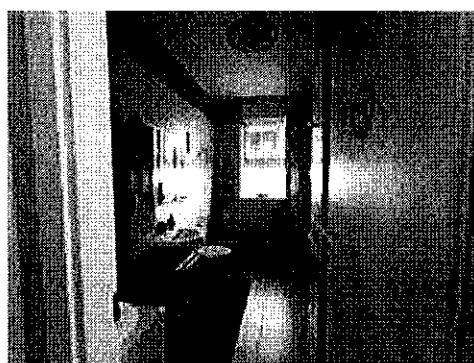
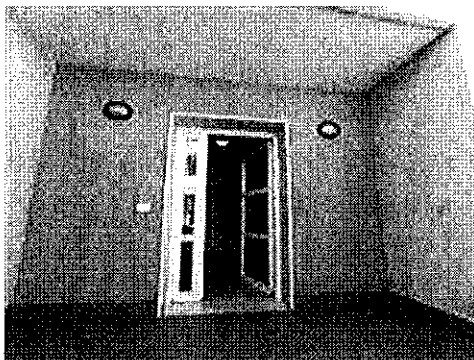
Della Struttura

balconi:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato



CLASSE ENERGETICA:

B

[28.3 KWh/m²/anno]

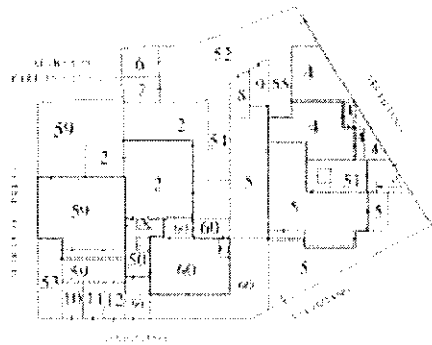
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

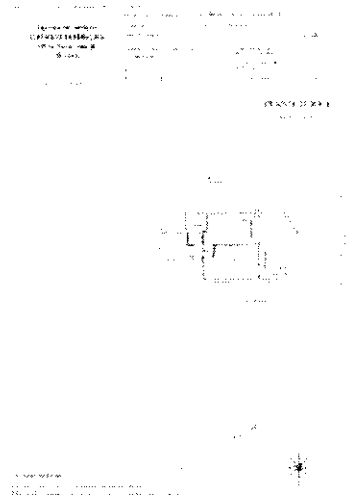
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al lordo delle murature	69,00	x	100 %	=	69,00
Verande coperte	10,00	x	60 %	=	6,00
Giardino	30,00	x	15 %	=	4,50
Posti auto scoperti	27,00	x	20 %	=	5,40
Verande scoperte	22,00	x	25 %	=	5,50
Totale:	158,00				90,40

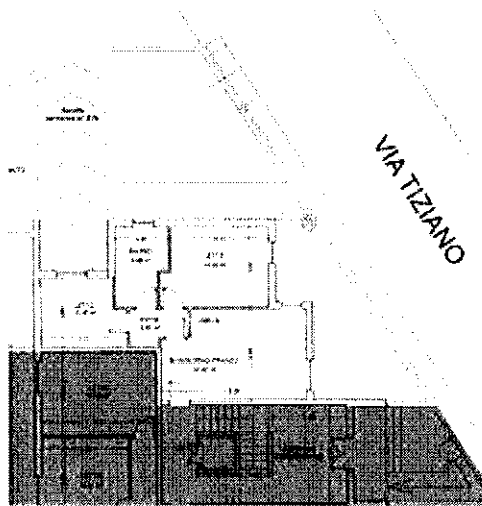
PIANO TERRA



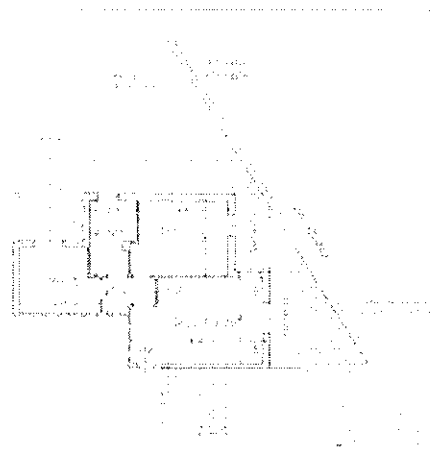
Elaborato Planimetrico Subalterni



Planimetria Catastale



Planimetria Progetto approvato dall'U.T.C.



Planimetria Stato di Fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Agenzia del Territorio (O.M.I.)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino immobiliare.it (23/12/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 790,00

Immobiliare Provenzano e Proto (10/12/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 950,00

Immobiliare.it (15/12/2025)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

"Garanzia Casa"

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1. Stima sintetica dell'immobile

ATTRAVERSO LE VALUTAZIONI ELABORATE DALLE AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA E VALORI OSSERVATORIO NAZIONALE DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.)

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite consultando le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Mesagne.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Mesagne con l'individuazione dell'ubicazione del lotto;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Inoltre si è consultati i valori del "Borsino Immobiliare" ed i siti web con gli annunci immobiliari in zona.

- Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Successivamente si è proceduto ad effettuare una media aritmetica tra i valori minimi e massimi provenienti dalle agenzie immobiliari di zona e nazionali; con il valore così ottenuto si è effettuata una media aritmetica con il valore medio proveniente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Agenzia delle Entrate).

$$V_{\text{medio}} = [(\text{€}/\text{mq } 880 + \text{€}/\text{mq } 1025)/2] = \text{€}/\text{mq } 952,50$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,40	x	952,50	=	86.106,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 86.106,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 86.106,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

ATTRAVERSO LE VALUTAZIONI ELABORATE DALLE AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite consultando le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Mesagne.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Mesagne con l'individuazione dell'ubicazione del lotto 1;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

ATTRAVERSO LE VALUTAZIONI CON I PARAMETRI OMI

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è determinata adottando il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini." Per le restanti superfici accessorie sono adottati opportuni coefficienti di riduzione.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) . La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Brindisi, ubicate nel Comune di Mesagne in stato conservativo normale in zona periferica (V.Udine, Emilia, Brindisi, Sandonaci) oscilla tra un valore min. di 900 €/mq ed un valore max di 1150 €/mq.

Essendo buono lo stato di conservazione dell'immobile, essendo l'appartamento non di grande metratura, quindi più facilmente vendibile, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il max e il min.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, agenzie: Brindisi e Mesagne, osservatori del mercato immobiliare Nazionali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD E FUNZIONALI 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):**RIFPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,40	0,00	86.106,00	86.106,00
				86.106,00 €	86.106,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 8.610,60
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.900,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.595,40

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:	€. 11.339,31
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 2.023,52
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.232,57

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MESAGNE Via Tiziano 18, della superficie commerciale di 7,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Box auto posto al piano interrato del complesso residenziale denominato "Condominio Virginia", con accesso da via Tiziano. L'immobile si trova in buono stato manutentivo e non necessita di lavori. Il portone d'accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno ESTERNI/SB 37 P.S, scala B, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- [REDACTED] (catasto fabbricati), classe 8, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, indirizzo catastale: VIA Tiziano n. SN Piano S1, piano: Interrato, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/05/2014 Pratica n. BR0053536 in atti dal 12/05/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20743.1/2014)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.143,75
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.502,48
Data di conclusione della relazione:	30/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato, società [REDACTED] nella persona del Sig. [REDACTED].