



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

189/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FIRE S.p.A.

DEBITORI:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Maria Giliberti

CUSTODE:
Avv. Angela Carluccio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2025

TECNICO INCARICATO:

GIROLAMO RAGUSO

CF: RGSGLM42T02E155W
con studio in MESAGNE (BR) Via Gabriele D'Annunzio n. 18
telefono: 0831771468 mobile: 368582511
email: geom.raguso@libero.it
PEC: girolamo.raguso@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 189/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Terreno edificabile a PEZZE DI GRECO frazione di FASANO (BR), in Via Oroboni, della superficie commerciale di 3.368 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **).

Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 461 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor 2, superficie are 24,20, reddito dominicale Euro 10,62, reddito agrario Euro 6,25
- foglio 57 particella 462 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor 2, superficie are 9,48, reddito dominicale Euro 4,16, reddito agrario Euro 2,45
intestate a ** DATO OSCURATO ** Proprietà per 1/1.

Coerenze: confina a nord con le particelle 407 e 80, a est con la Strada Comunale Pezze di Greco e con la particella 410, a sud con le particelle 465 e 64 e a ovest con le particelle 563 e 44 edificate.

Si evidenzia che la particella 462 di mq 948 è nei fatti adibita a strada.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.368 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:	€ 158.296,00
Valore di vendita giudiziaria arrotondato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 134.500,00
Data della valutazione:	11/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero.

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:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio in forza di scrittura privata in autentica del 4 agosto 1998 rep. 19567 Not. Marea Giovanna di Fasano, trascritto in data 28 agosto 1998 ai nn. 9569/7793 (a favore del Comune di Fasano e a carico di ** DATO OSCURATO ** e ** DATO OSCURATO ****o** riguardante originario mapp. 86 al foglio 57 dalla quale deriva l'immobile in stima identificato dalle particelle 461 di are 24,20 e 462 di are 9,48.
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 2 agosto 2007 rep. 73852/17751 Not. Marea Giovanna di Fasano, trascritto in data 9 agosto 2007 ai nn. 17812/11399, a favore del COMUNE DI FASANO con sede in Fasano c.f. 81001370741 e a carico di ** DATO OSCURATO **, riguarda immobile in Fasano (BR): CT foglio 57 mapp. 409 are 34,10 dalla quale deriva l'immobile in stima identificato dalle particelle 461 di are 24,20 e 462 di are 9,48.



4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso in forza di scrittura privata in autentica dell'1 giugno 2012 rep. 83967/23951 Not. Morea Giovanna di Fasano, trascritta in data 25 giugno 2012 ai nn. 10586/8565, a favore di Pa.Vel. S.r.l. con sede in Fasano c.f. 02062020744 e a carico di *** DATO OSCURATO *** , riguarda servitù perpetua di passaggio e di interrimento su beni in Fasano (BR): CT foglio 57 mapp. 461 are 24.20 e mapp. 462 are 09.48, più beni omissis.
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso in forza di stessa scrittura privata in autentica dell'11 giugno 2012 rep. 83967/23951 Not. Morea Giovanna di Fasano, trascritta in data 25 giugno 2012 ai nn. 10587/8566, a favore di *** DATO OSCURATO *** e a carico di *** DATO OSCURATO *** , riguarda servitù perpetua di passaggio e di interrimento su beni in Fasano (BR): CT foglio 57 mapp. 461 are 24.20 e mapp. 462 are 09.48, più beni omissis.
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso in forza di stessa scrittura privata in autentica dell'12 giugno 2012 rep. 83967/23951 Not. Morea Giovanna di Fasano, trascritta in data 25 giugno 2012 ai nn. 10588/8567, a favore di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** e a carico di *** DATO OSCURATO *** , riguarda servitù perpetua di passaggio e di interrimento su beni in Fasano (BR) CT foglio 57 mapp. 461 are 24.20 e mapp. 462 are 09.48, più beni omissis.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 23 maggio 2013 ai nn. 7844/749, in forza di atto giudiziario del 24 aprile 2013 rep. 252 Tribunale di Taranto sez. dist. Martina Franca, a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.a. con sede in Crotone c.f. 02988480790, domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, per la complessiva somma di euro 54.000,00 di cui capitale euro 42.643,05, a carico di *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della proprietà dei beni in Fasano (BR): CT foglio 57 mapp. 461 are 24.20 e mapp. 462 are 09.48.
- Ipoteca volontaria iscritta in data 26 maggio 2011 ai nn. 10224/1788, in forza di scrittura privata in autentica del 17 maggio 2011 rep. 94465/33943 Not. Rinaldi Arcangelo di Martina Franca, a favore di S.G.M. Distribuzione S.r.l. con sede in Forlì c.f. 00876320409, domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, per la complessiva somma di euro 300.000,00 di cui capitale euro 300.000,00, a carico di *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della proprietà, grava immobile in Fasano (BR): CT foglio 57 mapp. 409 are 34.10 **dalla quale deriva l'immobile in stima** identificato dalle particelle 461 di are 24,20 e 462 di are 9,48.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 29 novembre 2024 rep. 3912 Ufficiale Giudiziario di Brindisi, trascritto in data. 16 dicembre 2024 ai nn. 23508/19673, a favore di Summer SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05128970265, credito di euro 65.051,91 oltre interessi e spese, a carico di *** DATO OSCURATO *** , gravante per la quota intera della proprietà dei beni in Fasano (BR) CT foglio 57 mapp. 461 are 24.20 e mapp. 462 are 09.48, oltre ad altro.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Decreto di sequestro preventivo per equivalente trascritto in data 27 settembre 2013 ai nn. 13657/10701, in forza di atto giudiziario del 19 settembre 2013 rep. 13197/12 Tribunale di Lecce, a favore di Erario dello Stato con sede in Roma c.f. 80207790587, a carico di *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della proprietà del bene in Fasano (BR) CT foglio 57 mapp. 461 are 24.20.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

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

Ulteriori avvertenze:

Si evidenzia che la particella 462 di mq 948 è nei fatti adibita a strada.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** in forza dei seguenti atti:

- Atto di donazione a favore per notar Morea Giovanna di Fasano del 19/04/2005 rep. n. 63289, trascritto il 29/04/2005 ai nn. 9750/6981, con il quale *** DATO OSCURATO *** ha acquisito in regime di separazione da *** DATO OSCURATO *** la quota di 1/1 dell'usufrutto sull'immobile in Fasano CT Fg. 57 part. 86 are 59,42 **dal quale deriva l'immobile in stima** identificato dalle particelle 461 di are 24,20 e 462 di are 9,48.
- Atto di donazione contro per notar Morea Giovanna di Fasano del 25/03/1998 rep. 17964, trascritto in data 9 aprile 1998 ai nn. 3670/3012 con il quale *** DATO OSCURATO *** (in regime di separazione dei beni) ha donato a *** DATO OSCURATO *** il diritto di usufrutto sul suddetto immobile in Fasano CT Fg. 57 part. 86 are 59,42.
- Atto di donazione a favore per notar Giuseppe Grosso di Fasano del 07/02/1986 rep. 2481, trascritto in data 22 febbraio 1986 ai nn. 2372/2089, con il quale *** DATO OSCURATO *** ha acquisito per la piena proprietà in regime di comunione legale sul suddetto immobile in Fasano CT Fg. 57 part. 86 are 59,42 da *** DATO OSCURATO ***.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO *** in virtù del Decreto (Disposizioni delle autorità) del 19/06/1978 Pubblico ufficiale Giudice dell'Esecuzione Sede Brindisi (BR) rep. n. 323 registrato a Brindisi il 19/06/1978 al n. 1072.
- *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, dati derivanti da atto del 18/03/1969 Pubblico ufficiale Carugno Costantino sede Fasano (BR) Repertorio n. 17585 registrato a Fasano il 27/03/1969 al n. 351.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE: Nessuna.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Per il terreno censito in catasto al fg. 57.pc. 461 e 462 è stato richiesto il "certificato di destinazione urbanistica" al Comune di Fasano. Tale certificato è stato rilasciato in data 18/06/2025 e trasmesso al sottoscritto a mezzo PEC dall'istruttore tecnico dell'Ufficio Urbanistico di Fasano geom. Antonio Cannalire e dichiara quanto segue:

"la sezione di terreno sita nel Comune di Fasano identificata nel Catasto Terreni al foglio n° 57, pc. 461 e 462 nel P.R.G. vigente approvato con D.G. n° 1000 del 20/07/2001 e pubblicato sul BURP n° 138 del 10/09/2001, risulta avere la seguente destinazione urbanistica : << ZONE PER ATTIVITA' ARTIGIANALI – COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO (D2) >>, disciplinata dall'art. 51 delle N.T.A. di P.R.G. riportati in allegato.

In riferimento al PPTR approvato con DGR n° 176 del 16/02/2015 e pubblicato sul BURP n° 40 del 23/03/2015 si precisa che la suindicata sezione di terreno è ricompresa nei componenti colturale insediativi o UPC "PAESAGGI RURALI".

Con il n. 4.1 si allega il Certificato di destinazione urbanistica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: Nessuna.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: Nessuna.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Come già detto la particella 462 di mq 948 è nei fatti adibita a strada.

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Il pignoramento è stato anche eseguito sulla part. 463 di are 0,42 che risulta soppressa dal 09/07/2015 e la cui area identifica una cabina elettrica identificata in Catasto Fabbricati dal mappale Fg. 57 part. 134 categ. D/1 intestata a Ente Nazionale per l'energia Elettrica Enel.

BENI IN PEZZE DI GRECO FRAZIONE DI FASANO

TERRENO EDIFICABILE

A Terreno edificabile a PEZZE DI GRECO frazione di FASANO (BR), in Via Oroboni, della superficie commerciale di 3.368 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **).

Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 461 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor 2, superficie are 24,20, reddito dominicale Euro 10,62, reddito agrario Euro 6,25
- foglio 57 particella 462 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor 2, superficie are 9,48, reddito dominicale Euro 4,16, reddito agrario Euro 2,45
intestate a *** DATO OSCURATO *** Proprietà per 1/1.

Coerenze: confina a nord con le particelle 407 e 80, a est con la Strada Comunale Pezze di Greco e con la particella 410, a sud con le particelle 465 e 64 e a ovest con le particelle 563 e 44 edificate.

Si evidenzia che la particella 462 di mq 948 è nei fatti adibita a strada.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il contesto urbano, nel cui circondario rientrano le particelle 461 e 462 del foglio di mappa 57 di Fasano, è caratterizzato dalla presenza di manufatti edilizi a schiera o continui dedicati in minima parte 30% circa a vecchie abitazioni e depositi e per la maggior parte ad edifici destinati ad attività artigianali e/o commerciali conformemente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fasano il 18/06/2025. In detto certificato infatti si attesta che le destinazioni d'uso ammesse circa l'utilizzo dei terreni sono le seguenti:

1)	Impianti artigianali e commerciali.
2)	Magazzini e depositi, silos e rimesse.
3)	Servizi tecnici e amministrativi, laboratori di ricerca, spazi attrezzati per mostre connesse con l'attività svolta.
4)	Attrezzature ricreative e sociali a servizio degli artigiani.
5)	Impianti artigianali, commerciali e per distribuzione, impianti direzionali.

La destinazione residenziale è consentita in misura pari al 30% della superficie utile complessiva. Per gli interventi di nuova costruzione si applicano gli indici e le precisazioni dettate dalle norme di attuazione del P.I.P. Lungo le fasce di distacco dal ciglio stradale e lungo i confini di proprietà devono essere messi a dimora cortine di alberature ad alto fusto. In tale zona vanno rispettati i seguenti indici e parametri:

superficie minima del lotto =	Mq. 1.000
Indice di fabbricabilità fondiaria =	1,5 mc./mq.
Indice di utilizzazione fondiaria =	0,50 mc./mq.
Rapporto di copertura =	30%
Altezza massima consentita =	8 ml.



Area di parcheggio =	1/3 della s.u.
Distanza minima dai confini =	ml.6 o fabbricati in continuità
Distacco dal ciglio stradale =	ml. 6,00
Distacco minimo delle aree dal ciglio stradale =	ml. 6,00
Distacco minimo tra edifici all'interno del lotto =	Non inferiore a ml. 5,00
Parte del lotto da destinare a verde=	20%

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto di stima è quindi il solo terreno in Fasano alla località Pezze di Greco esteso complessivamente mq. 3.368, che si individua in Catasto con le particelle 461 e 462 del fg. 57 di Fasano.

Le due particelle, adiacenti tra loro, costituiscono un unico appezzamento, definito quindi dallo scrivente LOTTO A, che assume conformazione planimetrica.

L'estremo confine Est della particella 461 presenta una porzione anch'essa trapezoidale espropriata ed in parte occupata da una cabina elettrica in muratura di proprietà dell'ENEL che si individua nella particella 134.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie catastale*.

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Superficie catastale*.

VALORE DI MERCATO:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica* in base al *prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla scorta delle citate prescrizioni imposte e delle N.T.A. , si può affermare che la superficie di terreno oggetto di causa risulta essere, così come ampiamente sopra descritto e precisato sul CDU, "area edificabile" e pertanto il suo valore commerciale è quello dedotto dalle indagini e ricerche eseguite in loco nel corso delle operazioni peritali, tenuto conto della effettiva movimentazione del mercato locale, dell'adeguamento dei prezzi medi riferiti alle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto in esame, nonché all'andamento delle attività di zona.

Si può pertanto asserire che il reale prezzo corrente di mercato del lotto in esame, è pari ad € 47,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq 3.368 x Euro 47,00= **Euro 158.296,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE: *Nessuno.*

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **Euro 158.296,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **Euro 158.296,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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;
- 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	terreno edificabile	mq 3.368	0,00	158.296,00	158.296,00
				158.296,00 €	158.296,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 158.296,00

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 € 23.744,40
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 134.500,00

Data 11/09/2025

il tecnico incaricato
Geom. perito agrario Girolamo Raguso

