



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

86/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan Natali

CUSTODE:

Avv. Mariella Argese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Carlo Deleo

CF:DLECRL69M14G811W

con studio in OSTUNI (BR) Corso V. Emanuele II , 15

telefono: 03407055184

email: deleocarlo@hotmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORCHIAROLO C.da Giardino Grande s.n.c., della superficie commerciale di 92,28mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su un piano fuori terra completato da copertura a tetto piano praticabile ed una pertinenza destinata a garage. Il fabbricato ospitante è posto in zona urbana periferica a sud dell'insediamento urbano; l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene sulla parte posteriore del fabbricato, tramite passaggio su suolo privato di altra ditta, uso in essere dal 1985 ma non consolidato formalmente con alcun atto. L'area servente per il P.r.g. vigente è da destinarsi a verde attrezzato ma ad oggi non è stata attuata alcuna soluzione urbanistica di piano.

L'unità immobiliare ha un'altezza d'interpiano di 2,85ml. Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo e non appaiano situazioni a visu che richiedono interventi di risanamento o di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1560 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 73m², rendita 240,41 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA GIARDINO GRANDE n. SNC Piano T, intestato a *****

Coerenze: Nord su strada privata p.lla 1382 di altra ditta; Nord-Ovest in aderenza con altra u.i.u. Sub.2 pertinenza della stessa unità immobiliare; Est in aderenza con p.lla 793 di altra ditta; Ovest in aderenza con ex p.lla 764, all'attualità 1560 di altra ditta; Sud altre u.i.u Sub.5 e 6 di altra ditta.

A.1 garage, composto da trivano, identificato con il subalterno numero 2..

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1560 sub.2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, superficie 39 m², rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA PRIVATA TRAV. DI VIA CARDUCCI n. SN Piano T, intestato a *****

Schema sintetico descrittivo del Lotto n.1:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare residenziale ubicata in Torchiarolo alla C.da Giardino Grande s.n.c, al piano terra. Dalla superficie coperta di circa 70mq ed una superficie scoperta di circa 21mq ed una superficie interna lorda (SIL) di circa 61mq complessivi; si compone di Ingresso/Disimpegno, due vani, bagno con antibagno. Confina a Nord su strada privata p.lla 1382 di altra ditta; Nord-Ovest in aderenza con altra u.i.u. Sub.2 pertinenza della stessa unità immobiliare; Est in aderenza con p.lla 793 di altra ditta; Ovest in aderenza con ex p.lla 764 all'attualità 1560 di altra ditta; Sud altre u.i.u Sub.5 e 6 di altra ditta. E' riportato nel C.F. del Comune di Torchiarolo al foglio 23, p.lla 1560, sub 4. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'unità immobiliare, catastalmente A/3, allo stato di fatto rilevato risulta munita di impianti di riscaldamento, elettrico/illuminazione, idrico e gas; vi è Permesso di costruire in sanatoria nn.1835/06, 1836/06; ricade in zona B-1.3 Zona di Completamento (Perimetrazioni legge 47/85) del PRG di Torchiarolo. Alla stessa è parte pertinenziale un garage dalla superficie utile di circa 35mq identificato catastalmente con Fg.23 P.lla 1560 Subalterno 2 .

PREZZO BASE euro €. 32.900,00



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale:	71,98 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,29 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.724,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.900,00
Data della valutazione:	22/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato ad uso dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'attuale identificativo catastale foglio 23 particella 1560 individua l'intero fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare staggita. Esso è stato realizzato sull'area della particella originaria identificata al catasto terreni con foglio 23, particella: 792 passata all'urbano con p.lla 1560, dalla superficie di 337m²; fusa catastalmente con la P.lla 764 a formare una superficie di 880m² dal 04/03/2025. Il subalterno 4 dell'immobile in perizia proviene dal frazionamento catastale (del 29/05/2015) dell'originario Sub.1, unità di prima costituzione catastale del 10/04/2006, censita come A/2, frazionata in Sub3 e Sub4.

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: L'accesso all'unità immobiliare avviene per il tramite di servitù di passaggio su fondo altrui, diritto ultraventennale che non è stato consolidato da alcun atto.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria estinta**, stipulata il 30/11/2006 a firma di Notaio ***** di **BRINDISI** a RP n.4836 RG 27120, Repertorio 84697 del 23/11/2006, a favore di ***** , contro ***** , derivante da Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: *****.

Importo capitale: *****.

Durata ipoteca: Cancellazione totale eseguita in data 08/06/2022



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 07/05/2024 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 1441 di repertorio, trascritta il 21/05/2024 a RRII di Brindisi ai nn. RG9786 / RP8221 , a favore di *****, contro *****. Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1. Per la somma di euro ***** oltre interessi e spese.

Altre iscrizioni e trascrizioni:

ipoteca: Giudiziale derivante da Sentenza di condanna del 24/02/2023 – Reg. Part. 357 Reg. Gen. 3632 CORTE D'APPELLO Repertorio 1060/2018 del 03/02/2023 – A favore di *****, contro *****.

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
Millesimi condominiali: non costituito	

Ulteriori avvertenze: *Nessuna.*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedente proprietario ***** nato a ***** quale costruttore di immobile e possessore del terreno origine.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (**dal 05/10/2006**), con atto stipulato il 05/10/2006 a firma di Notaio ERICO MICHELE da BRINDISI al n ***** di repertorio, registrato a Brindisi il 20/10/2006 al n. ***** e trascritto il 30/10/2006 a RRII di Brindisi a nn. *****

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*****per la quota di 1/1, in forza di **SENTENZA** del *****- TRIBUNALE DI BRINDISI - Sede MESAGNE (BR) Repertorio n. ***** - **SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE** - Trascrizione n. ***** Reparto PI di BRINDISI



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 4 fa parte di un fabbricato (identificato al NCEU al Fg 23 P.Ila 1560) la cui costruzione è avvenuta senza titoli edilizi e per la cui regolarizzazione è stato rilasciato ultimo Permesso di Costruire in Sanatoria n.1836/06 di ottobre 2006 per gli originari subalterni 1 e 2 costituenti il fabbricato. Tanto a seguito di pratica di condono edilizio L. 326/03 richiesta in data 09/12/2004 dal precedente proprietario *****.

Dal fascicolo del fabbricato consultato presso l'archivio comunale non si è evinta la richiesta/rilascio del certificato di agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Condonò Pratica n.99/v – Condonò pratica n.2154/86 – Prot. 974 del 31/01/2004 per Foglio 23 – Particella 792: *Sanatoria per immobile composto da 4 vani utili con annesso garage*

Domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria 1836/06 intestata a ***** nato a ***** il ***** ed ivi residente alla ***** Cod. Fis. *****.

S.c.i.a. art.22 del Dpr 380/01 Prot.n.4020 del 11/05/2015 per *frazionamento di una unità immobiliare in due derivate con apertura di vano porta al prospetto e apertura vano porta nel garage*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera della Giunta Regionale n.ro 4437 del 22-07-1997. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA del PRG e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017.

L'immobile ricade in zona B-1.3 Zona di Completamento (Perimetrazioni legge 47/85)

Lotto minimo di intervento con superficie $\geq 300m^2$; fronte stradale $\geq 10,00mt$. Sono comprese le aree urbane caratterizzate da complessi edilizi, costruzioni singole o da opere di trasformazione del territorio non regolamentate e sorte in violazione di norme urbanistiche ed edilizie. Tali aree vengono ritenute compatibili con i criteri e gli indirizzi del P.R.G., che ha predisposto il dimensionamento globale dei servizi e delle infrastrutture sulla base di tale ipotesi di recupero. L'Amministrazione Comunale dovrà preliminarmente, per tali aree, predisporre le "varianti" di cui all'art.29 della L.S. n°47/85 e art.3 L.R. n° 26/85. La redazione ed approvazione di tali varianti sarà condizione necessaria per il rilascio di nuove concessioni edilizie per gli interventi di nuova costruzione sulle aree libere con un indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq Gli interventi di sopraelevazione, demolizione e ricostruzione potranno essere realizzati solo a condizione che per il manufatto edilizio esistente sia stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg posto in allegato alla presente relazione.

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.,



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare pignorata, identificata catastalmente con il subalterno 4, deriva dal frazionamento dell'originaria unità immobiliare identificata con subalterno 1 (Abitazione), intercomunicante con il subalterno 2 (Garage). L'immobile nella sua totalità trova la propria origine in una costruzione abusiva regolarizzata con Condono pratica n.2154/86 ed ad oggi consolidato con Permesso di Costruire in Sanatoria n. Reg.1836/06 riferito ad entrambi i subalterni 1 e 2.

L'ultimo titolo edilizio riscontrato riferito all'unità immobiliare in esposizione è la S.c.i.a. edilizia depositata con prot. 4020 del 11/05/2015 che fa riferimento ad un intervento di ristrutturazione edilizia con frazionamento in due u.i.u (sub 3 e sub 4) del Sub 1 ed una divisione in due vani del Sub 2; di essa è stata realizzata la sola parte interessante la creazione di un doppio vano nel sub 2, superficie accessoria rimasta comunicante con la sola derivata sub 4; il rimanente impianto distributivo planimetrico non è stato modificato come da progetto proposto ma ha conservato quanto è del permesso di costruire in sanatoria del 2006 (occorre ancora procedere alla separazione fisica delle due unità immobiliari derivate Sub 3 e Sub 4).

Si segnala la comunicazione di sospensione dei lavori inviata dall'Area Tecnica del Servizio "Urbanistica ed Edilizia Privata" al committente ***** in data 27/07/2015 con protocollo n.6494, data la riscontrata necessità di integrazione di documentazione alla pratica Scia, da parte dell'Ufficio. Ciò avveniva 77 giorni dopo il deposito della Segnalazione di inizio attività e successivamente non veniva adottato alcun provvedimento ulteriore.

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Atti del Comune di Torchiariolo non si è potuta trarre alcuna comunicazione di fine lavori ed emissione di agibilità; quest'ultimo punto richiama l'art.23 c.7 del Dpr 380/01 che nel caso di S.c.i.a. ultimata norma il deposito allo sportello unico di collaudo finale di conformità delle opere eseguite e la contestuale variazione catastale se necessaria; l'assenza di questa documentazione determina l'applicazione di una sanzione di 516,00€ In difformità al progetto proposto con S.c.i.a. si è riscontrato: una maggiore dimensione del vano ingresso (rilevato di una larghezza di 1,80m contro i 1,40m di progetto); la trasformazione del vano garage in due vani, (una camera da letto ed un vano cieco adibito a lavanderia); la realizzazione di una tettoia aperta su tre lati edificata su proprietà di altra ditta.

In merito al cambio di destinazione d'uso proposto con S.c.i.a. della porzione di garage *Superficie accessoria (SA)* in locale ingresso abitabile (*Superficie residenziale SR*), le N.T.A. prevedevano (per l'articolo 0.2.13) il rilascio di Permesso di costruire, per cui tale cambio qui non viene considerato e la porzione è stata stimata come parte dell'unità originale Sub 2, accessorio all'unità immobiliare Sub 4.

Si può concludere, a meno delle difformità sopra richiamate, che il frazionamento dell'originario Subalterno 1 nei derivati Subalterni 3(oggi sub 5 e 6) e 4 è da considerarsi avvenuto, ma occorre ancora procedere alla loro separazione fisica.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- L'unità immobiliare ha una distribuzione interna diversa da quella proposta in S.c.i.a. 4020/2015 e mantiene la distribuzione degli spazi ed il numero dei vani per come assentiti con Permesso di costruire in sanatoria 1836/06; ad essa è stato aggiunto il vano minore ottenuto dalla divisione del garage (sub 2) destinandolo ad ingresso del costituendo sub 4; per tale intervento sarebbe occorso il rilascio di permesso/concessione edilizia dovendo mutarsi una *Superficie accessoria (SA)* in *Superficie residenziale (SR)*. Ad oggi il Sub 4 dovendo avere propria individualità immobiliare ed autonomo ingresso occorre procedere al cambio d'uso del vano "wc" in ingresso, lasciando indipendenti i vani accessori del subalterno 2.

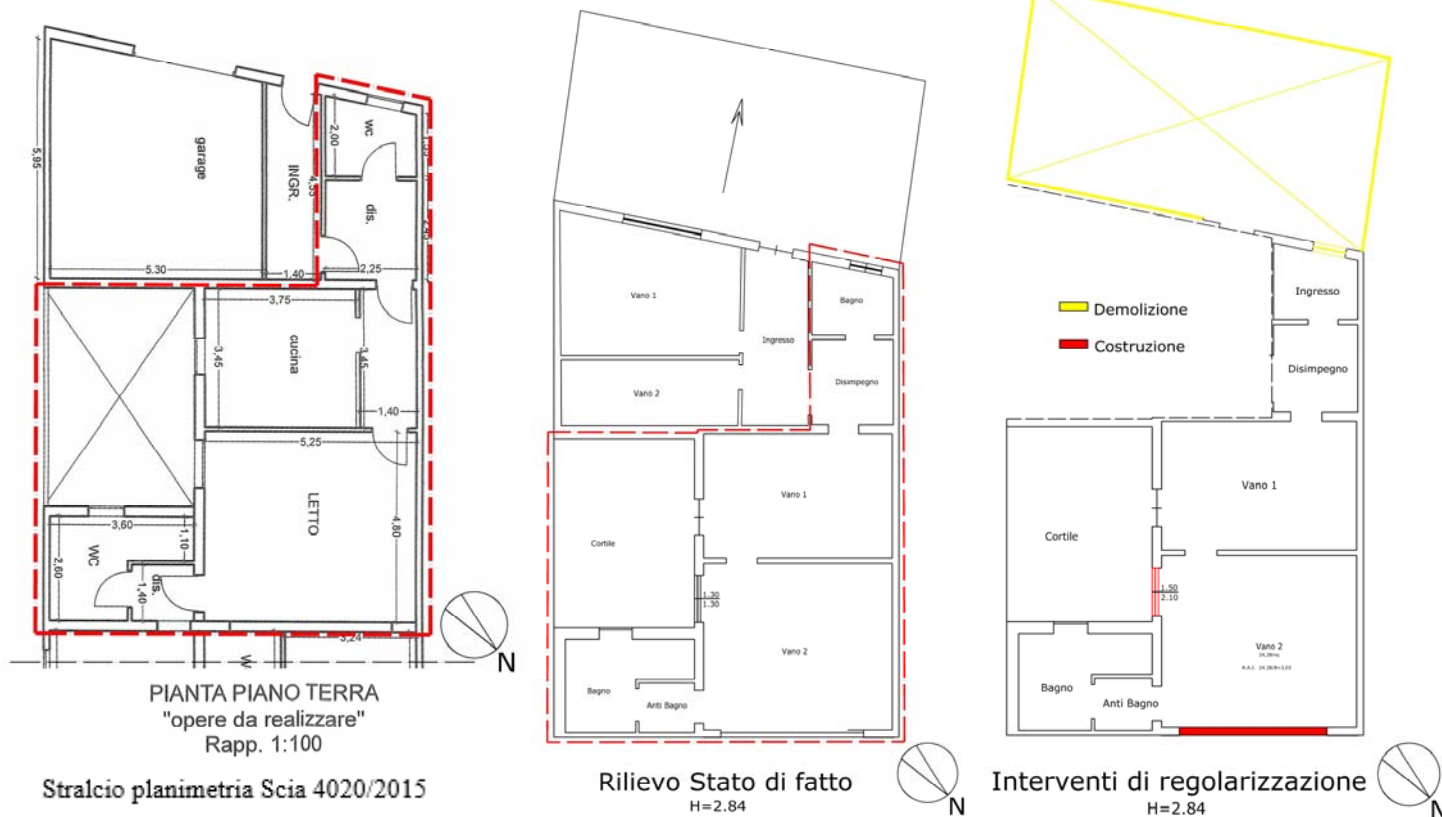
- Il vano "2" con la sua finestra non verifica il rapporto aeroilluminante di 1/8 della superficie calpestabile, tale difformità può essere risolta con un minimo intervento di trasformazione della finestra con specchiatura 1.3m,x1,3m in portafinestra con specchiatura 1,3mx 2,10m.

- Tettoia esterna aperta su tre lati realizzata senza titoli edilizi e su suolo di altra ditta;

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Demolizione della tettoia esterna;
- Conversione del "wc" in ingresso;
- Conversione della finestra del "Vano 2" in portafinestra;
- Separazione fisica delle unità immobiliari derivate Subalterno ex 3 (5 e 6) da Subalterno 4;
- C.i.l.a. per gli interventi correttivi sopra richiamati

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



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

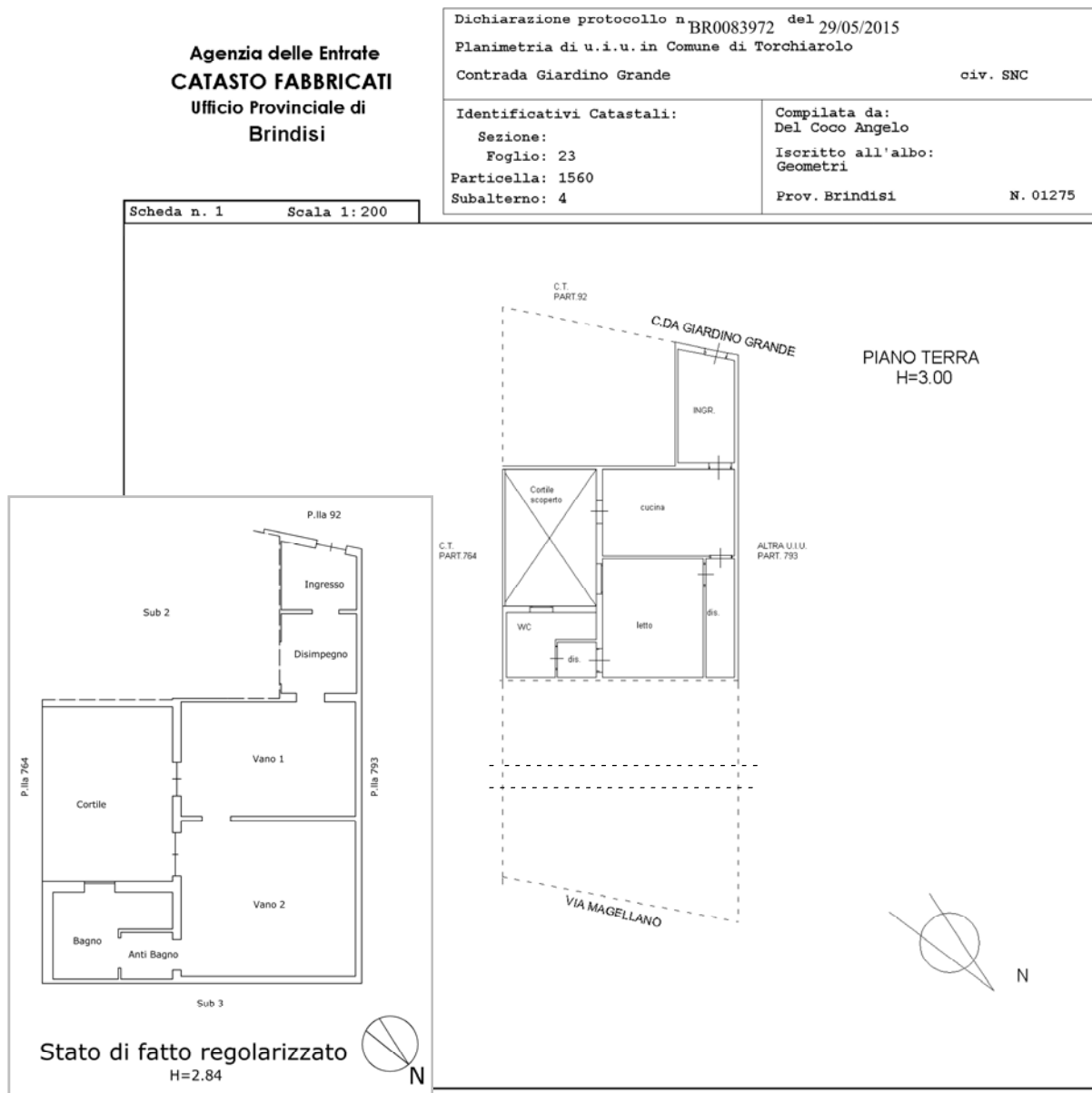
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L. 8/4/1948, n. 514; DPR 1/12/1949, n. 1142)

L'ultima planimetria in archivio catastale dell'AdE di Brindisi è datata 29/05/2015 e non rispecchia né l'impianto planimetrico del Permesso di Costruire del 2006, né le modifiche programmate dalla Scia edilizia presentata nel 2015, né lo stato di fatto rilevato dallo scrivente all'atto del sopralluogo eseguito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Do.C.Fa. di Variazione per esatta rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare Subalterno 4.

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



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa rif.:NTA PRG-Delib. GRn.4437 del 22/07/1997 e adeguamento Delib. G.R.n.2250 del 21/12/2017)

In difformità urbanistica si è riscontrato:

- l'uso di porzione di superficie accessoria appartenente al Sub 2 adiacente quale ingresso del Sub 4;
- l'uso di porzione di superficie accessoria appartenente al Sub 2 come camera e lavanderia del Sub 4;
- Tettoia esterna aperta su tre lati realizzata senza titoli edilizi e su suolo di altra ditta;

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Demolizione della tettoia esterna;
- Ripristino dell'uso a garage del sub 2.

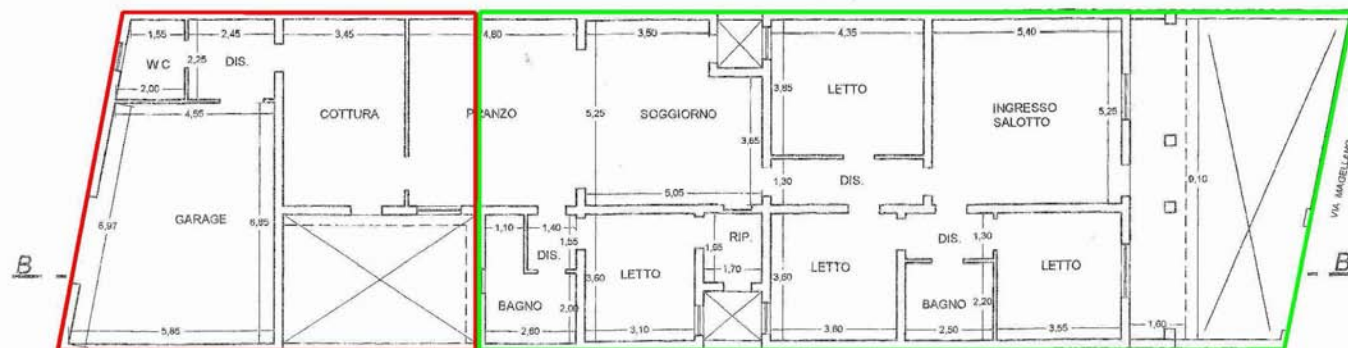
L'immobile risulta non **conforme ma regolarizzabile**.



OPERE SOGGETTE A CONDONO EDILIZIO L. 47 / 85



OPERE SOGGETTE A CONDONO EDILIZIO ART. 32
LEGGE 326 DEL 24 / 11 / 2003



Planimetria Permesso di costruire in sanatoria n.1836/2006

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



BENE IN TORCHIAROLO C.DA GIARDINO GRANDE snc,

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORCHIAROLO C.da Giardino Grande s.n.c., della superficie commerciale di **92,28 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su un piano fuori terra completato da copertura a tetto piano praticabile ed una pertinenza destinata a garage. Il fabbricato ospitante è posto in zona urbana periferica a sud dell'insediamento urbano; l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene sulla parte posteriore del fabbricato, tramite passaggio su suolo privato di altra ditta, uso in essere dal 1985 ma non consolidato formalmente con alcun atto. L'arera servente per il P.r.g. vigente è da destinarsi a verde attrezzato ma ad oggi non è stata attuata alcuna soluzione urbanistica di piano.

L'unità immobiliare ha un'altezza d'interpiano di 2,85ml. Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo e non appaiano situazioni a visu che richiedono interventi di risanamento o di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1560 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 73m², rendita 240,41 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA GIARDINO GRANDE n. SNC Piano T, intestato a ***** (*****)

Coerenze: Nord su strada privata p.lla 1382 di altra ditta; Nord-Ovest in aderenza con altra u.i.u. Sub.2 pertinenza della stessa unità immobiliare; Est in aderenza con p.lla 793 di altra ditta; Ovest in aderenza con ex p.lla 764 all'attualità 1560 di altra ditta; Sud altre u.i.u Sub.5 e 6 di altra ditta.

Schema sintetico descrittivo del Lotto n.1:

piena ed intera proprietà di unità immobiliare residenziale ubicata in Torchiarolo alla Giardino Grande s.n.c, al piano terra. Dalla superficie coperta di circa 70mq ed una superficie scoperta di circa 21mq, ha una superficie interna lorda (SIL) di circa 61mq complessivi; si compone di Ingresso/Disimpegno, due vani, bagno con antibagno. Confina a Nord su strada privata p.lla 1382 di altra ditta; Nord-Ovest in aderenza con altra u.i.u. Sub.2 pertinenza della stessa unità immobiliare; Est in aderenza con p.lla 793 di altra ditta; Ovest in aderenza con ex p.lla 764 all'attualità 1560 di altra ditta; Sud altre u.i.u Sub.5 e 6 di altra ditta. E' riportato nel C.F. del Comune di Torchiarolo al foglio 23, p.lla 1560, sub 4. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'unità immobiliare, catastalmente A/3, allo stato di fatto rilevato risulta munita di impianti di riscaldamento elettrico/illuminazione; vi è Permesso di costruire in sanatoria nn.1835/06, 1836/06; ricade in zona B-1.3 Zona di Completamento (Perimetrazioni legge 47/85) del PRG_di Torchiarolo. Alla stessa è parte pertinenziale un garage dalla superficie utile di circa 35mq identificato catastalmente con Fg.23 P.lla 1560 Subalterno 2.

PREZZO BASE euro €. 32.900,00



Figura 1 : Ripresa attuale ingresso immobile



Figura 2: Scorcio fondo servente per servitù di passaggio



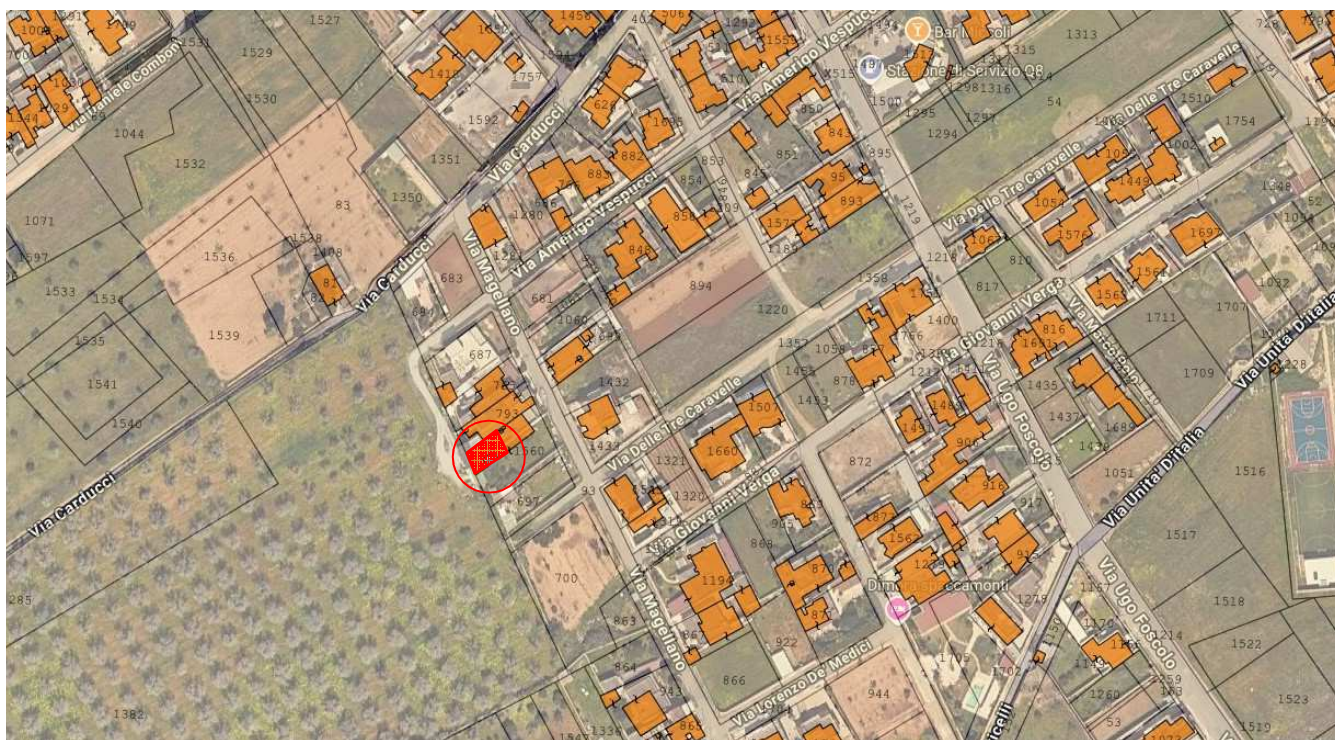
Figura 3: Scorcio fondo servente per servitù di passaggio



Figura 4: Ripresa d'insieme cortile Sub 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area a vocazione residenziale con possibilità all'uso commerciale, magazzini, studi e uffici. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione fabbricato Fg23 Plla 1560 Sub 4



SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	
campo da tennis	nella media	
campo da calcio	al di sopra della media	
farmacie	molto scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	nella media	
supermercato	scarso	

COLLEGAMENTI

autobus distante 400m	buono	
tangenziale distante 700 m	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	mediocre	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La stima dell'unità immobiliare è fatta sulla base della reale superficie del sub 4 derivato dal frazionamento dell'originario Sub1, a meno della superficie del Sub 2 (accessorio pertinenziale) di fatto unito all'unità principale e all'atto del sopralluogo destinato ad ambienti abitativi.

Al fine di rendere indipendente nell'accessibilità il Sub 4 si è considerato che l'attuale Wc e l'adiacente disimpegno siano correttamente area d'ingresso per la cui trasformazione si è sviluppato computo metrico il cui importo è andato a deprezzare il valore stimato dell'immobile.

L'unità immobiliare è destinata ad abitazione e, con la sua altezza interna utile di 2,84mt, copre una superficie interna lorda di circa 90,76mq complessivi, di cui circa 20,87mq dedicati a cortile. La costituiscono 2 locali, 1 bagno ed 1 ingresso/disimpegno. Con entrata da piano terra, è un immobile intercluso con accesso da fondo altrui oggi attuabile non per acquisito diritto di servitù di passaggio tramite atto tra le parti, ma per bonario permesso dato dal proprietario del fondo limitrofo identificato con Fg. 23 P.Ila 1382. Planimetricamente è composta da Ingresso/disimpegno da cui si accede al Vano 1 ed in successione al Vano 2, quindi al bagno preceduto da antibagno. Ogni vano è fornito di finestra/portafinestra ed in particolare i vani principali sono muniti di porte finestre (si è prevista la sostituzione della finestra con porta finestra del vano 2 al fine del raggiungimento degli obblighi aeroilluminanti). Gli infissi esterni in alluminio/pvc costituiti da serramenti muniti di vetrocamera completati da elementi oscuranti, sono ben conservati e di buona qualità; le porte interne sono in legno del tipo a battente. I rivestimenti orizzontali sono realizzati con materiali di buona qualità. Le pareti verticali del servizio igienico sono rivestite con piastrelature di buona qualità. Anche i sanitari presenti risultano essere in ceramica di buona qualità. Gli intonaci risultano essere in buono stato conservativo, ovvero in assenza di macchie di umidità e/o di muffa, e rifiniti a finitura civile. Sono presenti, in ultimo, impianto elettrico sottotraccia, impianto fognario e idrico, di riscaldamento a termosifoni e impianto di climatizzazione a split posti nel vano ingresso e disimpegno. La struttura è data da muratura portante, cordoli ed architravi completati da solai in c.a. e laterizi. il tutto finito con tramezzature.





Figura 5: Attuale ingresso



Fig. 6: Wc da destinare ad ingresso



Figura 7: Scorcio Vano 1

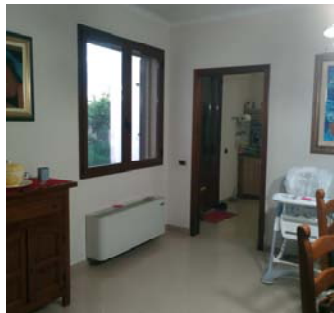


Fig.8: Scorcio Vano 2

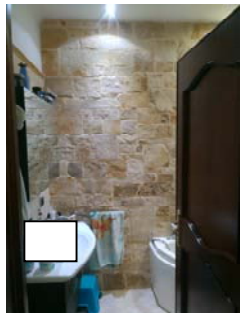


Fig. 9: Scorcio Bagno

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente in all/pvc

buono

infissi interni: a battente realizzati in legno

buono

pareti esterne: costruite in intonaco

al di sotto della media

pavimentazione esterna: in ceramica

nella media

pavimentazione interna: piastrelle di ceramica

buono

protezioni infissi esterni: Veneziane in pvc

buono

Degli Impianti:

riscaldamento: Termosifone e termoconvettore.

nella media

elettrico: sottotraccia, tensione di 220V.

nella media

gas: rete di distribuzione a vista con alimentazione, misuratore.

nella media

idrico: rete di distribuzione sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in condominiale

nella media

Delle Strutture:

solai: Laterocementizia

nella media

strutture verticali: muratura

nella media

travi: costruite in Cls Armato

nella media

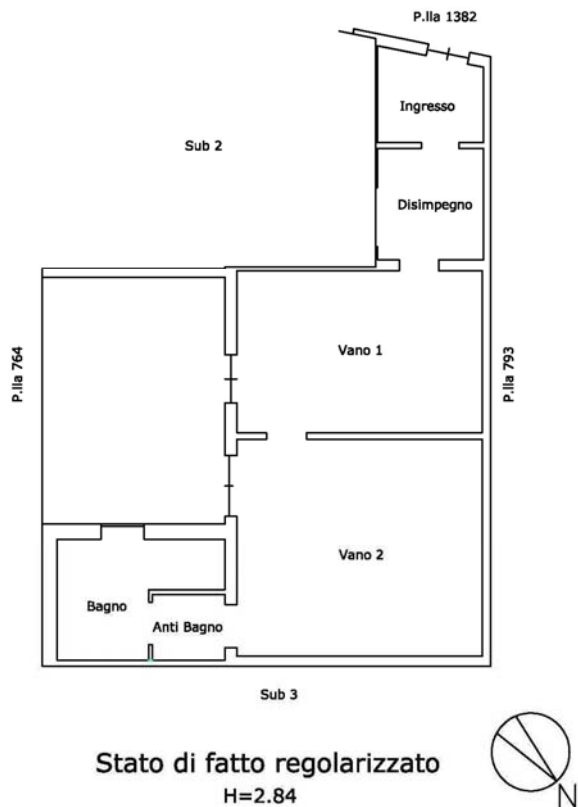


CONSISTENZA:

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
Ingresso	4,12	x	100 %	=	4,12
Disimpegno	5,43	x	100 %	=	5,43
Vano 1	17,98	x	100 %	=	17,98
Vano 2	24,28	x	100 %	=	24,28
Bagno	9,10	x	100 %	=	9,10
Superficie muri interni	2,40	x	100 %	=	2,40
Superficie muri perimetrali	6,58	x	100 %	=	6,58
Cortile	20,87	x	10 %	=	20,87
Totale:	90,76				71,98



Fg.23 Part.Illa 1560 Sub 4
H=2,84m

Vano	mq
Ingresso	4,12
Disimpegno	5,43
Vano 1	17,98
Vano 2	24,28
Bagno-Anti B.	9,10
Superficie muri int.	8,98
Totale Sup. Int. L.	60,91
Totale Sup. Est. L.	69,89
Cortile	20,87
Totale Superfici	90,76

Stato di fatto regolarizzato
H=2.84

A.1

ACCESSORI:

garage, composto da trivano unico, identificato con il subalterno 2.

Identificazione catastale: foglio 23 particella 1560 sub.2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, superficie 39 m², rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA PRIVATA TRAV. DI VIA CARDUCCI, snc. P.T, intestato a ***** (*****)

Coerenze: Nord su strada privata p.lla 1382 di altra ditta; Est e Sud in aderenza con altra u.i.u. Sub.4 unità immobiliare principale; Ovest in aderenza con ex p.lla 764, attuale 1560 di altra ditta.

1. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare pignorata, identificata catastalmente con il subalterno 2 ha origine in una costruzione abusiva regolarizzata con Condono pratica n.2154/86 ed ad oggi consolidato con Permesso di Costruire in Sanatoria n. Reg.1836/06 riferito ad entrambi i subalterni 1 e 2.

L'ultimo titolo edilizio riscontrato riferito all'unità accessoria in esposizione è la S.c.i.a. edilizia depositata con prot. 4020 del 11/05/2015 che fa riferimento ad un intervento di ristrutturazione edilizia di cui per il sub 2 riguardava la divisione della stessa in due vani.

In merito al cambio di destinazione d'uso proposto con S.c.i.a. della porzione di garage *Superficie accessoria (SA)* in locale ingresso abitabile (*Superficie residenziale SR*), le N.T.A. prevedevano (per l'articolo 0.2.13) il rilascio di Permesso di costruire, per cui tale cambio qui non viene considerato e la porzione è stata stimata come parte dell'unità originale Sub 2, accessorio all'unità immobiliare Sub 4.

1.1 Conformità Edilizia: Criticità nessuna

In difformità al progetto proposto con S.c.i.a. si è riscontrato: una maggiore dimensione del vano minore (rilevato di una larghezza di 1,80m contro i 1,40m di progetto); la trasformazione del vano garage derivato in due vani, (una camera da letto ed un vano cieco adibito a lavanderia); la realizzazione di una tettoia aperta su tre lati edificata su proprietà di altra ditta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Demolizione della tettoia esterna;
- Ripristino della finestra del vano maggiore in porta carrabile garage;
- C.i.l.a.in sanatoria per gli interventi correttivi sopra richiamati e l'arbitraria distribuzione interna.

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



1.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

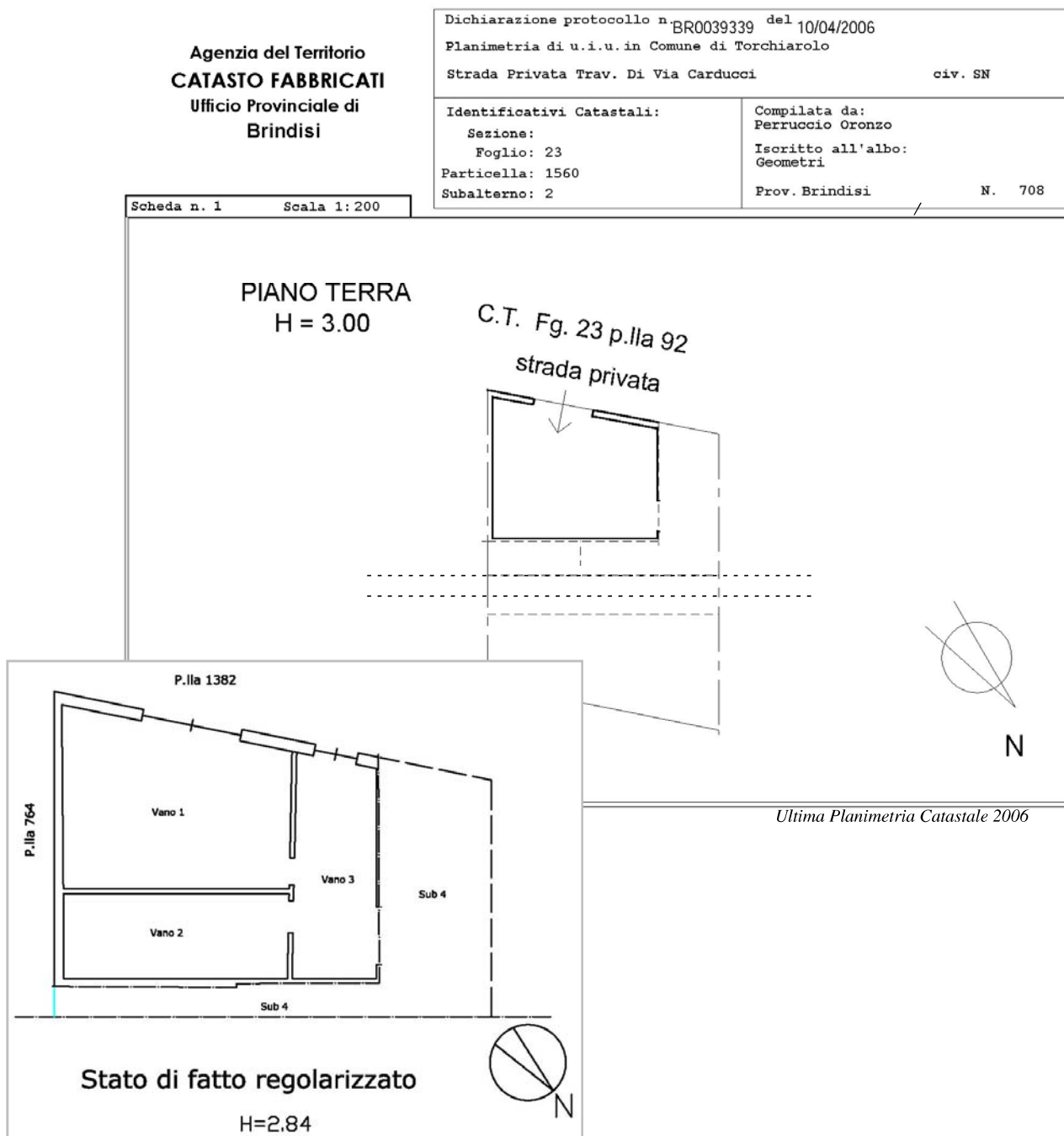
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L. 8/4/1948, n. 514; DPR 1/12/1949, n. 1142)

L'ultima planimetria in archivio catastale dell'AdE di Brindisi è datata 10/04/2006; non rispecchia le modifiche programmate dalla Scia edilizia presentata nel 2015, è difforme allo stato di fatto rilevato dallo scrivente all'atto del sopralluogo eseguito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Do.C.Fa. di Variazione per nuova distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare Subalterno 2 regolarizzata con Cila in Sanatoria.

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



1.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa rif.:NTA PRG-Delib. GRn.4437 del 22/07/1997 e adeguamento Delib. G.R.n.2250 del 21/12/2017)

In difformità urbanistica si è riscontrato:

- l'uso di porzione di superficie accessoria appartenente al Sub 2 adiacente quale ingresso del Sub 4;
- l'uso di porzione di superficie accessoria appartenente al Sub 2 come camera e lavanderia del Sub 4;
- Tettoia esterna aperta su tre lati realizzata senza titoli edilizi e su suolo di altra ditta;

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Demolizione della tettoia esterna;
- Ripristino dell'uso a garage dell'intero sub 2.

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La stima dell'unità immobiliare è fatta sulla base della reale superficie del sub 2 (accessorio pertinenziale) di fatto unito all'unità principale e all'atto del sopralluogo destinato ad ambienti abitativi. Al fine di considerare regolare l'unità immobiliare si è tenuto conto del ripristino dell'accesso carraio al derivato vano garage oggi finestra dell'arbitrario vano abitativo; si è sviluppato computo metrico il cui importo è andato a deprezzare il valore stimato dell'immobile.

L'unità immobiliare è destinata ad accessorio e, con la sua altezza interna utile di 2,84mt, copre una superficie interna lorda di circa 36mq complessivi; la costituiscono 2 vani. Con entrata da piano terra, è un immobile intercluso con accesso da fondo altrui oggi attuabile non per acquisito diritto di servitù di passaggio tramite atto tra le parti, ma per bonario permesso dato dal proprietario del fondo limitrofo identificato con Fg. 23 P.lla 1382. Ogni vano è fornito di porta di accesso (si è prevista la sostituzione della finestra con porta carraia per il vano maggiore al fine della corretta destinazione a garage). Gli infissi esterni in alluminio costituiti da serramenti muniti di vetrocamera completati da elementi oscuranti, sono ben conservati e di buona qualità; le porte interne sono in legno del tipo a battente. I rivestimenti orizzontali sono realizzati con materiali di buona qualità. Gli intonaci risultano essere in buono stato conservativo, ovvero in assenza di macchie di umidità e/o di muffa, e rifiniti a finitura civile. Sono presenti, in ultimo, impianto elettrico sottotraccia. La struttura è data da muratura portante, cordoli ed architravi completati da solai in c.a. e laterizi, il tutto finito con tramezzature.

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
Superficie utile interna	35,36	x	50 %	=	17,68
Muri	5,22	x	50 %	=	2,61
Totale:	40,58				20,29



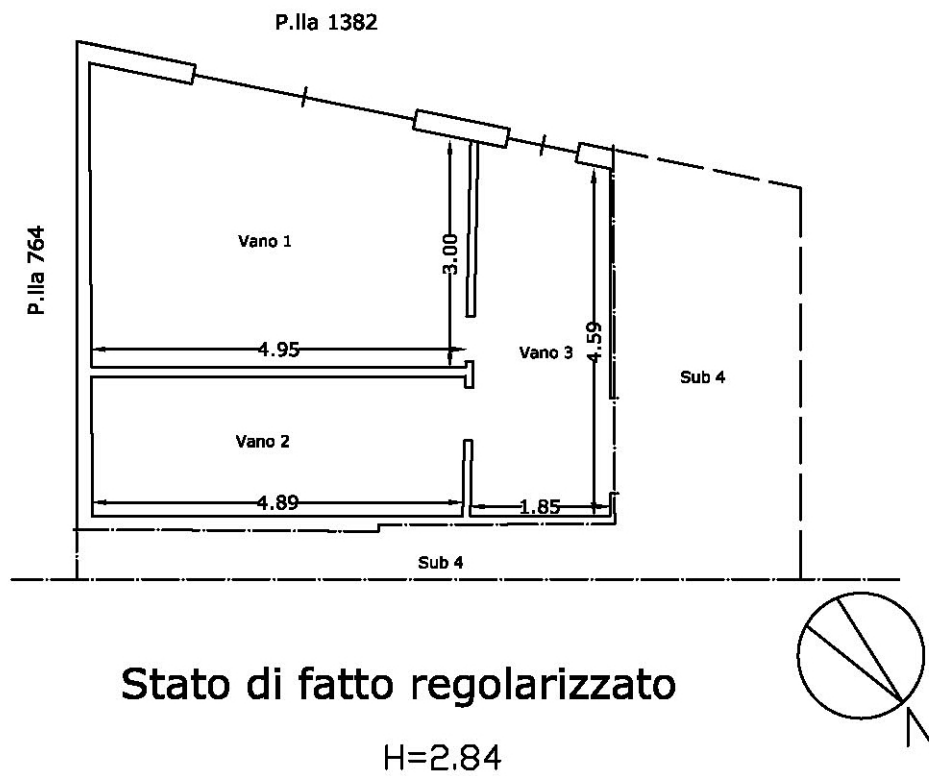


Fig.10: Vano 3

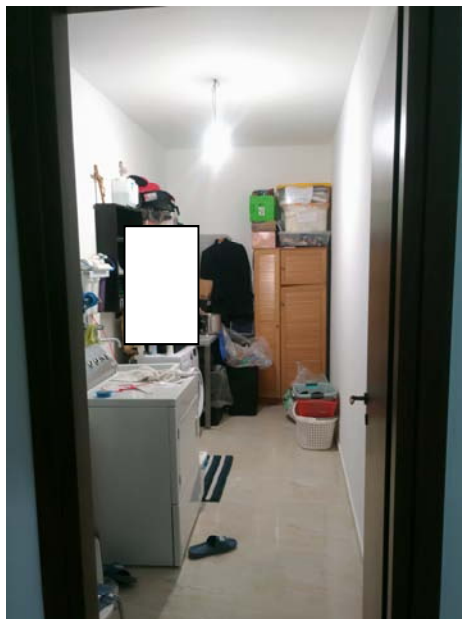


Fig. 11: Vano 2

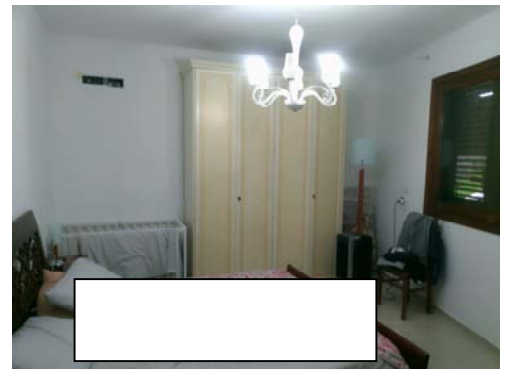


Fig.12: Vano 1



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio Asta immobiliare – Valore di stima operatore RG 54/2023

Data contratto/rilevazione: 13/02/2024

Fonte di informazione: Astalegale.net per Tribunale di Brindisi (BR)

Descrizione: L'immobile è composto da ingresso, cucina con lavanderia, zona pranzo e soggiorno, uno studio, n. 3 camere da letto di cui una usata come stileria ed un garage di pertinenza. La stessa ha una piccola area di pertinenza antistante ed una nella parte retrostante. L'area è delimitata da un muretto su 3 lati. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.00m. Completa un box auto della superficie commerciale di 27,26 mq

Indirizzo: Brindisi, **Via Vincenzo Monti, 26/A**

Superfici principali e secondarie: 193,57

Superfici accessorie: 27,26

Prezzo: 147.956,10 pari a 670,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/04/2025

Fonte di informazione: D&S Immobiliare - Via Dante Alighieri 14 – Torchiariolo - 0831620800

Descrizione: Appartamento al primo piano di ampia metratura, composto da ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, ripostiglio, 3 camere da letto, ampio salone, 2 bagni, retrostanza terrazza e garage con retrostante scoperto di pertinenza.

Indirizzo: **via Carducci, 6**

Superfici principali e accessorie: 220mq

Prezzo: 110.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Data contratto/rilevazione: vendita Dicembre 2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: quadrilocale appartamento al piano primo, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere da letto, bagno, area esterna retrostante, ripostiglio e lavanderia.

Indirizzo: **Via Lomarchese, 30**

Superfici principali e secondarie: 110mq

Prezzo: 63.000,00 pari a 572,73 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Data contratto/rilevazione: vendita Novembre 2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: A/3 130mq e C/6 42mq.

Indirizzo: **Via Magellano, 38**

Superfici principali e secondarie: 130mq

Superfici accessorie: 42mq

Prezzo: 123.000,00 pari a 715,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari "Agenzia Entrate" (Valori OMI 2024/2)

Domanda: Valore di mercato (individuato in un intervallo minimo–massimo) riferito ad unità immobiliari ordinarie classificate in determinata tipologia edilizia situata in un ambito territoriale omogeneo: D1/Periferica/VIA TRIPOLI, PELLICO, VERDI, VERGA, VESPUCCI, D'ACQUISTO, MORO, MACHIAVELLI, MESSAPI, LEOPARDI, ALFIERI

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 550,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari "Borsino Immobiliare.it" (20/04/2025)

Domanda: Valore di mercato (individuato in un intervallo medio–massimo) riferito ad unità immobiliari destinate ad abitazioni di qualità media della zona in ambito territoriale omogeneo

Valore minimo: 395,00

Valore massimo: 483,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha considerato i prezzi di compravendita di immobili presenti nella zona limitrofa al bene in analisi, con caratteristiche similari ed in particolare destinati ad abitazione con annesso Box auto le cui superfici e caratteristiche e loro valori sono state omogeneizzate in funzione dell'incidenza differenziale tra i comparabili scelti. Nel calcolo sono stati introdotti fattori di correzione di stima legati alla vetustà degli immobili, al loro stato conservativo, alla posizione rispetto le aree limitrofe, alla condizione della pozione dell'area urbana di sito; le varie caratteristiche di confronto hanno influito sul prezzo di mercato. Inoltre, ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato, si sono esaminati i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso sul portale dell'Agenzia delle Entrate. Ancora si sono analizzati i dati forniti dall' Osservatorio Borsino Immobiliare, del portale Requot e di Stimatrix con particolare riguardo all'archivio delle compravendite. Il tutto è stato confrontato con i dati desunti dall'indagine economica diretta sopra descritta.



Dall'analisi di mercato svolta e dai dati economici emersi come sopra riportati negli immobili di comparazione elencati, **si è giunti ad ottenere**, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie degli immobili in comparazione, **un valore medio unitario di €/mq 580,91 con un valore massimo del prezzo medio di mercato di €/mq 650,55**. Considerando le caratteristiche di zona, di costruzione, lo stato conservativo e di finitura dei campioni, la posizione e gli affacci, **si è determinato un valore medio pesato di vendita comparabili per €/mq 851,96**; rapportando tale valore alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in analisi **si è determinato un coefficiente di ponderazione pari a 0,69** che ha determinato un **valore medio pesato di vendita di mercato della unità in oggetto di €/mq 586,28**.

Dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito internet OMI, Requot e Borsino Immobiliare è emerso che nella zona Periferica - Zona Omi : D1, con riferimento a Abitazioni Civili con **normale stato di conservazione e scevro di caratteristiche intrinseche ed estrinseche**, i valori di mercato oscillano da un prezzo minimo di **400,00-500,00€/mq** ad un massimo di **550,00-600,00€/mq** per metro quadrato. Riprendendo il valore sopra determinato per comparazione con i campioni selezionati dal mercato con la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (zona abitativa, servizi, stato conservativo edificio, livello di piano, superfici, impianti, affaccio) riferite al cespite in stima, **risulta congruo considerare un valore pari a 586,00 €/mq**.

Tanto premesso il più probabile valore di stima dell'unità di cui al presente lotto, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad €/mq 580,00 e la superficie commerciale totale di 92,28 mq, risulterà pari a:

$$\text{Valore di Mercato} = \text{€/mq } 586,00 \times \text{mq } 92,28 = \text{€ } 54.076,08$$

Al valore così ottenuto occorre procedere al deprezzamento dello stesso per le mancanze rilevate legate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia. Si sono determinati i costi, con stima basata su prezzario PUGLIA 2025, (Allegato COMP); è necessario tenere in conto che l'onorario tecnico per le opere potrà variare rispetto a quanto esposto, ciò è da ritenersi indicativo poiché al momento dell'incarico le parti che saranno coinvolte presenteranno il proprio preventivo di spesa.

Va qui considerato anche il diritto di servitù per il quale è da prevedere una procedura di acquisizione, per atto notarile, della servitù di passaggio che si stima richiederà un impegno economico medio di € 2.000,00, posto che il terreno servente è sterrato e viene valutato per 140mq con valore economico di 6€/mq.

Opere d'integrazione per le mancanze rilevate nelle unità immobiliari

Demolizione tettoia	4.191,12 €
Conversione Wc in Ingresso	2.969,28 €
Conversione Finestra in portafinestra	1.788,99 €
Opere murarie di separazione Sub 4 da Sub 5 e 6	927,13 €
Conversione Finestra in accesso carrabile	740,41 €
Noleggio container	234,62 €
C.i.l.a. in sanatoria per regolarizzazione ed interventi correttivi (pratica+oneri)	1.800,00 €
Regolarizzazione catastale Do.C.Fa.	700,00 €
Totale:	13.351,55 €



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **54.076,08**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per opere di regolarizzazione rilevate	-13.351,55
Diritto su servitù di passaggio	- 2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.724,53**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.724,53**

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Determinazione del più probabile valore di mercato tramite stima comparativa, basata su coefficienti di ragguaglio legati alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, in base al prezzo medio.

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la determinazione del valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativo, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima; precisando che tra le condizioni intrinseche o interne di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esistano dei parametri o elementi di confronto in comune tra l'immobile in esame e gli altri simili presi quali comparabili.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto.



Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economico del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torchiaro, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Torchiaro, agenzie: D&S Immobiliare - Via Dante Alighieri 14 - Torchiaro; Gabetti Immobiliare - Via Alfredo Cappellini 14 - Brindisi (BR); Idea casa - Via San Martino della battaglia 10 - 72100 Brindisi(BR); Dove.it s.r.l - via Borromei 6, 20123 Milano , osservatori del mercato immobiliare Requot; Omi di AdE Borsino;Borsino Immobiliare, Stimatrix; OMI di AdE valori immobiliari dichiarati; mercato-immobiliare.info

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	appartamento	71,98	20,29	38.724,53	38.724,53
				38.724,53 €	38.724,53 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

divisibile per la parte del Box auto, eventualmente vendibile separatamente a patto che vi sia contestuale destinazione dello stesso a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune (Art.10 D.L. 5 9/2/2012).

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.724,53**



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: **€. 5.808,68**

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: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 15,85**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.900,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno edificabile a TORCHIAROLO Via Magellano 14, della superficie commerciale di **697,00mq** per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà (***** Cod. Fis. *****),

In posizione periferica, a sud del centro abitato, ricade in zona dalle spiccate caratteristiche residenziali; il terreno, i cui confini sono ben definiti da recinzione in blocchi ha accesso da due strade del reticolo residenziale, con un fronte di circa 11,50ml su via Magellano ed un ingresso minore di circa 5ml su via Delle Tre Caravelle.

Se catastalmente è distinto come terreno a coltura uliveto, all'atto del sopralluogo si presentava incolto, con presenza di vegetazione spontanea e cumuli di materiale edile.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1432 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto/2, superficie 697mq, reddito agrario 2,16 €, reddito dominicale 3,24 €, indirizzo catastale: Via Magellano, 14, intestato a ***** (*****).

Coerenze: Confina a NE con part.lle 894, 1220, 1357, a Sud con part.lla 1433, a SW con Via Magellano, a NW con part.lla 699.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 2: – piena ed intera proprietà di un terreno edificabile di 697mq, ubicato in Torchiarolo alla Via Magellano, 14; ha forma geometrica irregolare con orografia piana ed accesso da Via Magellano e da via Delle Tre Caravelle; si presenta incolto privo di soprassuolo e presenza di vegetazione spontanea. Confina a NE con part.lle 894, 1220, 1357, a Sud con part.lla 1433, a SW con Via Magellano, a NW con part.lla 699. E' riportato nel C.T. del Comune di Torchiarolo al foglio 23, p.lla 1432; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade area urbana in zona B-1.3 Zona di Completamento (Perimetrazioni legge 47/85) del PRG_di Torchiarolo.

PREZZO BASE euro € 50.000,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	697,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.000,00
Data della valutazione:	22/04/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verificate le risultanze dei registri presso l'Ufficio Provinciale di Brindisi - Servizio Pubblicità Immobiliare, *relativamente al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento*, ovvero sino a tutto il 21/05/2004, alla data di apertura della presente relazione i cespiti oggetto di esecuzione risultano gravati dalle formalità pregiudizievoli come riportate al capitolo 4.2.

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 Legale: Giudiziale derivante da Sentenza ***** del *****— Reg. Part. ***** Reg. Gen. ***** CORTE D'APPELLO Repertorio ***** del ***** – A favore di ***** ***** Cod. fis. ***** , contro ***** Cod. fis. *****.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 07/05/2024 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep ***** di repertorio, trascritta il ***** a RRII di Brindisi ai nn. ***** / ***** , a favore di ***** ***** Cod. fis. ***** , contro ***** Cod. fis. ***** . Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.

Per la somma di euro ***** oltre interessi e spese.

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:

***** Cod Fis ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita (dal 05/06/2003), con atto stipulato il ***** a firma di Notaio ***** da LECCE al n ***** di repertorio, registrato a Lecce il ***** al n. ***** e trascritto il ***** a RRII di Brindisi a nn. *****

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** , nato a ***** - il ***** , Cod Fis ***** , proprietà per la quota di 1/1, in regime di bene personale, in forza di atto di Divisione (dal 20/01/2000 al 05/06/2003), con atto stipulato il ***** a firma di Notaio ***** , Sede Brindisi ai nn. ***** di repertorio, trascritto il ***** a RRII di Brindisi ai nn. ***** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n.4437 del 22.07.1997 di approvazione; Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA del PRG e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017.

Lo strumento urbanistico PRG vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona B-1.3 Zona di Completamento (Perimetrazioni legge 47/85) .

L'Amministrazione Comunale preliminarmente, per tali aree, predispone "varianti" di cui all'art.29 della L.S. n°47/85 e art.3 L.R. n° 26/85. La redazione ed approvazione di tali varianti è condizione necessaria per il rilascio di nuove concessioni edilizie per gli interventi di nuova costruzione sulle aree libere.

Sono possibili tre tipologie d'intervento: 1) Sopraelevazione; 2) Edilizia di sostituzione; 3) Ampliamenti e nuove costruzioni con lotto minimo di intervento con superficie $\geq 300m^2$, fronte stradale $\geq 10,00m$; indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq; copertura suolo max 70% del lotto.

Destinazioni d'uso ammissibili: Uffici, Sedi di Istituti, Abitazioni, Studi professionali, Commerciale, Laboratori e magazzini.

Altezza max 1/1 larghezza stradale, max 10ml, max altezza media edifici isolato/intera maglia urbana.

Altezza interna netta art. 43, 44, 45 el R.E.

Parcheggio 1mq/10mc

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg posto in allegato alla presente relazione.

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN TORCHIAROLO VIA NAGELLANO, 14

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

Terreno edificabile a TORCHIAROLO Via Magellano 14, della superficie commerciale di **697,00mq** per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà (*****),

In posizione periferica, a sud del centro abitato, ricade in zona dalle spiccate caratteristiche residenziali; il terreno, i cui confini sono ben definiti da recinzione in blocchi, ha accesso da due strade del reticolo residenziale, con un fronte di circa 11,50ml su via Magellano ed un ingresso minore di circa 5ml su via Delle Tre Caravelle.

Se catastalmente è distinto come terreno a coltura uliveto, all'atto del sopralluogo si presentava incolto, con presenza di vegetazione spontanea e cumuli di materiale edile.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1432 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto/2, superficie 697mq, reddito agrario 2,16 €, reddito dominicale 3,24 €, indirizzo catastale: Via Magellano, 14, intestato a ***** (*****).

Coerenze: Confina a NE con part.lle 894, 1220, 1357, a Sud con part.lla 1433, a SW con Via Magellano, a NW con part.lla 699.



Ripresa fondo su via Magellano 14 (Cancelli d'accesso)



Ripresa fondo su via Delle Tre caravelle



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia sud del centro abitato, l'area territoriale ha destinazione prettamente residenziale con possibilità all'uso commerciale, magazzini, studi e uffici . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Terreno Fg.23 Particelle 1432

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno all'atto del sopralluogo si presentava definito nei suoi confini tramite recinzione in muretto e blocchi in cls in parte completato con elementi prefabbricati con accesso da via Magellano tramite cancello in ferro. Dalla conservazione trasandata si presentava incolto con presenza di erbe infestanti e cumuli di materiale edile. Con la sua forma irregolare ed orografia pianeggiante ha accesso sia da via Magellano che via Delle Tre Caravelle.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

Criterio di calcolo consistenza commerciale: si è considerata la superficie dichiarata all'AdE

descrizione	Consistenza (m ²)		indice	Commerciale (m ²)
Terreno agricolo part. 1432	697,00	x	100%	697,00
Totale:	697,00			697,00



Estratto di mappa Terreno Fg. 23 Part. 1432



Foto aerea terreno



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2025_ Rif 0581

Fonte di informazione: **D & S Soluzioni Immobiliari di V.zo degli Atti - Via Dante,14 72020 Torchiarolo (Br)**

Descrizione: *suolo edificabile recintato di circa mq 378 in zona tranquilla, ideale per realizzare la casa.*

Indirizzo: Via Martin Luther King

Superficie : 378mq

Prezzo: 35.000,00 Euro

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2025_ Rif 533

Fonte di informazione: **Fino Immobiliare – Via Cellino, 57, 72027 – San Pietro Vernotico (BR) – Tel. 320.7428014**

Descrizione: *Si propone in Vendita Lotto di terreno edificabile di 376 mq con prospetto di 16 mt c.a. Lotti di terreni confinanti in vendita di uguale metratura. Tot. mq 1128. - Possibilità di costruzione 1,5 mq/mq – max 70% copertura*

Indirizzo: Via Lo Marchese

Superficie: 376 mq

Prezzo: 29.000,00 Euro

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2025_ Rif 0627

Fonte di informazione: **D & S Soluzioni Immobiliari di V.zo degli Atti - Via Dante,14 72020 Torchiarolo (Br)**

Descrizione: *suolo edificabile di circa 733 mq, situato in una posizione strategica all'angolo tra Via Pascoli e Via Boccaccio. Un'opportunità unica per chi desidera costruire la casa dei propri sogni in un contesto tranquillo.*

Indirizzo: Via Giovanni Pascoli

Superficie : 733mq

Prezzo: 40.000,00 Euro



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2025_Rif 0501

Fonte di informazione: **D & S Soluzioni Immobiliari di V.zo degli Atti - Via Dante,14 72020 Torchiarolo (Br)**

Descrizione: *Suolo Edificabile di circa 1.000 mq recintato, posto ad angolo fra Via Giovanni Pascoli angolo e Via Francesco Petrarca. Il suolo si trova in ottima posizione, con grandi potenzialità, zona ben servita, ricade in zona urbanistica "B1.3" ha un rapporto di copertura di circa il 70%. Il lotto si configura ideale per villette indipendenti, bifamiliari, locali commerciali o per appartamenti. Possibilità di acquisto anche frazionato in 2 lotti da 500 mq.*

Indirizzo: Via Pascoli

Superficie: 1000 mq

Prezzo: 110.000,00 Euro

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha considerato i prezzi di compravendita di immobili presenti nelle zone limitrofe al bene in analisi, con caratteristiche similari; le superfici ed i loro valori sono stati omogeneizzati in funzione dell'incidenza differenziale di superficie tra i comparabili scelti.

Nel calcolo sono stati introdotti fattori di correzione di stima legati alla posizione degli immobili rispetto il centro abitato e la loro conformazione che influisce sull'utilizzabilità per lotto minimo, fronte strada minimo e copertura/edificabilità e quindi sul prezzo proponibile al mercato.

Dall'analisi di mercato svolta e dai dati economici emersi, come sopra riportati negli immobili di comparazione elencati, si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche proprie dell'immobile in valutazione, un valore minimo di 55€/mq e massimo 92€/mq; considerando le caratteristiche di zona, della conformazione del fondo, la doppia accessibilità allo stesso, il costruito d'intorno e la condizione urbanistica primaria e secondaria, il valore di vendita per lo stesso può considerarsi pari a 59.000,00 €/mq.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito posto in via Magellano 14, un valore di mercato del lotto pari a € 59.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 59.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 59.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 59.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo sintetico comparativo, procedimento che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i prezzi in condizioni ordinarie di mercato. Il metodo adottato affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima; precisando che tra le condizioni intrinseche sono da rilevare: la consistenza, lo stato di conservazione e di manutenzione, le comodità d'accesso, l'orientamento, la dimensione del fondo, il fronte su strada, ecc.. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle arterie stradali, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di acqua;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista uno o più elementi di confronto comuni tra gli immobili esaminati ed i comparabili.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti ed in particolare che esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili similari oggetto di compravendita. Si è quindi determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto tramite un'analisi tecnico-economica ed uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili similari, per consistenza, posizione e dimensione e di tutte quelle possedute dal bene. Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

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

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari; Agenzie: D & S Soluzioni Immobiliari di V.zo degli Atti di Torchiareolo; Fino Immobiliare - Via Cellino, 57, 72027 - San Pietro Vernotico.

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	Terreno edificabile	697,00	0,00	59.000,00	59.000,00
				59.000,00 €	59.000,00 €



GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile; se è vero che la superficie è pari al doppio del lotto minimo edificabile, la conformazione geometrica e la condizione urbanistica normata del fronte strada (che non sarebbe soddisfatta da entrambi i derivati) nel caso di un eventuale frazionamento determinerebbero il deprezzamento di una delle porzioni che andrebbe in sacrificio urbanistico.

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: **€. 59.000,00**

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: **€. 8.850,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 000,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 000,00**
Riduzione per arrotondamento: **€. 150,00**
Valore di vendita giudiziaria **dell'immobile al netto delle decurtazioni** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**

data 22/04/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

