TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

PROCEDURE CONCORSUALI

3/2005

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Ivan Antonio Natali

CUSTODE:

Avv. Nicola D'Ippolito

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2026

TECNICO INCARICATO:

Antonio Locorotondo- Geom. Otello Marcello Coccioli

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - PROCEDURE CONCORSUALI
FALLIMENTARE 3/2005

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a BRINDISI Via Giuseppe Verdi 55, frazione Tuturano, della superficie commerciale di **179,08** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Locali deposito ad uso artigianalie al piano terra, e due locali destinati ad ufficio e piazzale pertinenziale con accesso dalla via Giuseppe Verdi civico 55.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.50 mt - 4.05 mt.Identificazione catastale:

- foglio 163 particella 715 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERTARE, superficie 370, intestato a
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Atto del 20/04/2002 notaio sede Brindisi repertorio n. 69881
  Coerenze: A sud con la strada denominata via Giuseppe Verdi, a ovest con beni ai altra ditta particella 713, a nord con la strada denominata via Saverio Mercadante.
- foglio 163 particella 1017 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 10, intestato a
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Atto del 20/04/2002 notaio Errico Michele sede Brindisi repertorio n. 69881
  Coerenze: A sud con la strada denominata via Giuseppe Verdi, a ovest con beni ai altra ditta particella 713, a nord con la strada denominata via Saverio Mercadante.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**179,08 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 69.923,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.434,55**

Data di conclusione della relazione: **22/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Vista la pluralità dei beni da stimare il Giudice ha nominato come tecnici stimatori l'arch. Antonio Locorotondo e il geom. Otello Coccioli che insieme redigeranno la suddetta Stima.

Per adempiere all'incarico ricevuto gli scriventi hanno provveduto ad acquisire la documentazione relativa al procedimento fallimetare n. 3/2005. Dopo aver esaminato la documentazione e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate "Sister" hano reperito tutta la documentazione catastale necessaria a completare la suddetta perizia: visura storica catastale, stralcio di mappa, planimetria catastale.

Inizio delle operazioni peritali

Il giorno 16.03.2023 abbiamo dato inizio alle operazioni peritali con la presenza del signor è stato necessario proseguire le operazioni in data 20.04.2023 e 23.06.2023.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/11/2010 a firma di Equitalia Etr Spa ai nn. 113250 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Brindisi ai nn. 4707/20869, a favore di Equitalia ETR Spa, contro per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/2, derivante da A Norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.
Importo ipoteca: 293.314,48.
Importo capitale: 586.628,96.
La formalità è riferita solamente a Locali Depositi in Tuturano via G. Verdi n. 55 non accatastati all'urbano riportati al Catasto Terreni come FU D'ACCERTARE foglio di mappa 163 particelle 715 e 1017..
Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; tassa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso

per il professionista che svolgere il compiuto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/03/2009 a firma di Uff.le Giudiz. Tribunale Brindisi ai nn. 301/2009 di repertorio, trascritta il 21/09/2009 a Brindisi ai nn. 11878/17454, a favore di con sede in contro
derivante da Atto esecutivo o Cautelare.
La formalità è riferita solamente a Locali Depositi in Tuturano via G. Verdi n. 55 non accatastati all'urbano riportati al Catasto Terreni come FU D'ACCERTARE foglio di mappa 163 particelle 715 e 1017..
Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di € 294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

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**

Ulteriori avvertenze:
Gli allegati parte integrante della perizia sono:
1) Verbali redatto sui luoghi;
2) Visura dell'immobile;
3) Planimetrie catastali depositati in Catasto;
4) Copia dell'atto di provenienza dell'immobile;
5) copia dei titoli edilizi;
6) Elaborati grafici dello stato dei luoghi Tav 01a-01b-02-03-A1-A2-B1-B2-B4-B5-B6-04-05-06
7) Elaborati di conformità edilizia Tav. A3-B3-B7.
8) Documentazione fotografica;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietà per 1/2 e
proprietario per 1/2 per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/04/2002 a firma di Notaio Michele Errico ai nn. 69881 di repertorio, trascritto il

26/04/2002 a Conservatoria Brindisi ai nn. 5948/6914.
Il titolo è riferito solamente a Locali Depositi in Tuturano via G: Verdi n. 55 non accatastati all'urbano riportati al Catasto Terreni come FU D'ACCERTARE foglio di mappa 163 particelle 715 e 1017.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. Istanza di Condono n. 6453**, intestata a per lavori di Fabbricato adibito a deposito materiale e ricovero automezzi sito in Tuturano-Brindisi alla via G. Verdi nn, 53,55, presentata il 31/10/1986 con il n. 0079166504 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Locali Depositi in Tuturano via G. Verdi n. 55 non accatastati all'urbano riportati al Catasto Terreni come FU D'ACCERTARE foglio di mappa 163 particelle 715 e 1017.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Commissario di Governo decisione n, 1986 del 23/02/1989- adottato dal CC con delibera n. 6 del 10/01/1980 approvato dalla G.R. con delibera n. 7008 del 22/07/1985, n. 10929 del 28/12/1988., l'immobile ricade in zona ZONA B2 Residenziale di Completamento di cui all'art.45. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nelle aree classificate B2 l'attività edilizia è subordinata a pianificazione particolareggiata solo quando: - Amministrazione comunale, in sede di programma pluriennale d'attuazione, ne stabilisca l'obbligo e ne promuova l'attività correlativa; - per le edificazioni e riedificazioni che superino la soglia di mc 3.000 e interessino un’area superiore a mq 1.000. Tali limiti devono essere valutati anche in relazione ad altre precedenti e contemporanee richieste di concessione edilizia oggettivamente o soggettivamente collegate. Nelle aree delimitate nell'elaborato grafico allegato alla delibera C.C. n.250 del 30/11/1982 e secondo le determinazioni deliberate nello stesso atto consiliare, il rilascio delle concessioni edilizie a titolo oneroso è surbordinato alla redazione ed approvazione di piani di recupero di cui alla legge a.457/78, estesi ad una o più maglie di P.R.G. costituenti comparto di minimo intervento di cui all'art.51 della l.r. n.56/80. 3) Nell'ambito di isolati compresi in zona B2 per i quali il piano non preveda particolari modificazioni dello stato di fatto nè subordinazione degli interventi edilizi a pianificazione particolareggiata esecutiva, è consentito di procedere a compensazioni della densità CITTA' DI BRINDISI Settore Urbanistica e Assetto del Territorio - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. fondiaria (verifica della densità fondiaria media riferita alla somma delle superfici nette edificabili di due e più lotti) che si rendano utili o necessarie al fine di sistemare allineamenti di gronda e facciata lungo le strade e gli spazi pubblici, ovvero al fine di migliorare la igienicità degli spazi interni all'isolato. Dette compensazioni potranno avvenire: - mediante presentazione contemporanea dei progetti di demolizione e nuova costruzione, sottoscritti congiuntamente dai proprietari degli immobili interessati; - mediante intervento dell'Amministrazione comunale, la quale potrà procedere all'acquisto di edifici o parti di edificio da demolire e al conguaglio delle volumetrie in sede di concessione per realizzare i fini sopra descritti. 4) Nelle zone classificate B1, B2 e B3, con esclusione delle zone Mattonelle (compresa tra le vie: corso Roma, corso Garibaldi, via del Mare, via Porta Lecce e via Conserva) e S.Pietro degli Schiavoni (compresa tra le vie: De Leo, De Dominicis, Tarantini, Duomo, Casimiro, Santi, Palma,

Della Maddalena, Largo Concordia, Marco Pacuvio e Piazza Dante Alighieri), nonchè con l'esclusione delle aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 167/62 del Quartiere CEP e delle aree comprese in piani di lottizzazione già approvati dal Consiglio Comunale, ed infine per il Rione Casale, limitatamente alla zona classificata "attuali rade" dal vigente P.di F., sono ammesse sopraelevazioni, nel rispetto della normativa edilizia prevista per le singole zone per un solo piano degli edifici esistenti e costituiti dal solo piano terreno, con superficie utile (Su) pari a quella del piano terreno sottostante e comunque con indice di fabbricabilità non superiore a 6 mc/mq e con destinazione esclusiva a residenza. In questi casi il volume del piano terreno viene conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di mt.3,20 che il concessionario si impegna a non modificare, costituendo una servitù a favore del Comune del sottostante edificio da sopraelevare. La relativa concessione edilizia è subordinata alla individuazione di tali immobili come “zona di recupero” in cui è ammesso l'intervento diretto ai sensi dell'art.2, della legge 475. . Il titolo è riferito solamente al Locali Depositi in Tuturano via G. Verdi n. 55 non accatastati all'urbano riportati al Catasto Terreni come FU D'ACCERTARE foglio di mappa 163 particelle 715 e 1017.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La domanda di condono presentata in data 13/10/1986 prot. 84899 non è stata definita. (normativa di riferimento: Legge 47/1985)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completando la pratica di condono edilizio presentata in Comune
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi
Questa situazione è riferita solamente a intero immobile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I locali deposito non sono stati Denunciati al Catasto Urbano, risultano nel Catasto Terreni come Fabbricati Urbani da Accertare
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento mappa catastale, presentando un tipo mappale redatto con il programma Pregeo aggiornamento planimetrie catastali mediante il programma Docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento mappa (Pregeo) e aggiornamento planimetria (Docfa) onorario e spese catastali: €.1.709,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi
Questa situazione è riferita solamente a Locali Depositi in Tuturano via G. Verdi n. 55 non accatastati all'urbano riportati al Catasto Terreni foglio di mappa 163 particelle 715 e 1017.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG)
L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Il titolo di proprietà redatto dal notaio in data 20/04/2002 non corrisponde agli aventi titolo perchè il signor è deceduto
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentare la denuncia di Successione del defunto presso l'Agenzia delle Entrate.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

BENI IN BRINDISI VIA GIUSEPPE VERDI 55, FRAZIONE TUTURANO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a BRINDISI Via Giuseppe Verdi 55, frazione Tuturano, della superficie commerciale di **179,08** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Locali deposito ad uso artigianalie al piano terra, e due locali destinati ad ufficio e piazzale pertinenziale con accesso dalla via Giuseppe Verdi civico 55.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.50 mt - 4.05 mt.Identificazione catastale:

- foglio 163 particella 715 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERTARE, superficie 370, intestato a
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Atto del 20/04/2002 notaio sede Brindisi repertorio n. 69881
  Coerenze: A sud con la strada denominata via Giuseppe Verdi, a ovest con beni ai altra ditta particella 713, a nord con la strada denominata via Saverio Mercadante.
- foglio 163 particella 1017 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 10,

intestato a
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Atto del 20/04/2002 notaio sede Brindisi repertorio n. 69881
Coerenze: A sud con la strada denominata via Giuseppe Verdi, a ovest con beni ai altra ditta particella 713, a nord con la strada denominata via Saverio Mercadante.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.


Locali Deposito e piazzale


Locali Deposito

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce, Brindisi,). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.


Prospetto Principale


Ortofoto

SERVIZI

farmacie	al di sopra della media
negozi al dettaglio	al di sopra della media
scuola elementare	al di sopra della media
scuola per l'infanzia	buono
scuola media inferiore	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 Km Brindisi	al di sopra della media
superstrada distante 2 Km	buono
ferrovia distante 15 Km Brindisi	al di sopra della media
porto distante 20 Km Brindisi	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre
panoramicità:	mediocre
livello di piano:	mediocre
stato di manutenzione:	scarso
luminosità:	mediocre
qualità degli impianti:	molto scarso
qualità dei servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto trattasi di locali deposito posti al pianto terra ubicati in Brindisi (BR), nella frazione di Tuturano alla via Giuseppe Verdi n.55.

I locali deposito si trovano all'interno di un ampio cortile coperto a cui vi si accede attraverso un portone di ferro che si apre su via Giuseppe verdi, i beni confinano a Sud con Via Giuseppe Verdi, a Nord con via S. Mercadante, a Ovest e ad Est con beni di altra ditta.

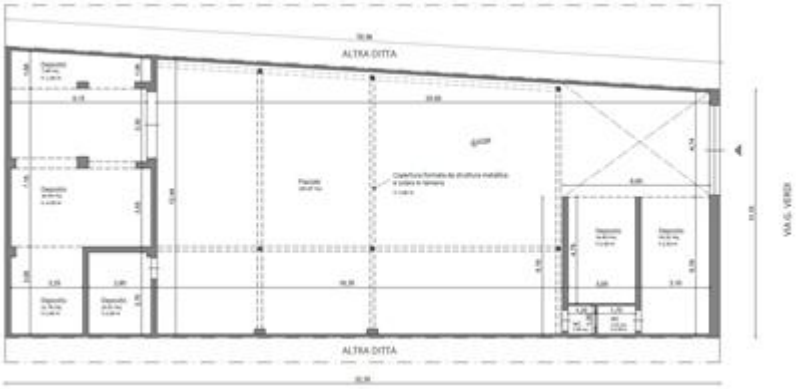
I primi due locali riportati come ufficio nell'istanza di condono edilizio in realtà risultano essere locali deposito, si localizzano nell'angolo sud ovest del cortile interno a confine con la strada denominata giuseppe Verdi, risultano essere non agibili e al loro interno vi troviamo due wc attrezzati con lavandino e water, uno con accesso dall'interno di uno dei locali uffficio e l'altro con accesso dal cortile, tutti i locali sopra descritti presentano una struttura portante in tufo e solaio in latero-cemento, una pavimentazione in graniglia, le pareti sia interne che esterne rifinite con intonaco bianco mentre nei locali wc è presente un rivestimento delle pareti verticali in ceramico sino ad una altezza di metri 2.20. Il cortile è pavimentato con del battuto di cemento e parzialmente coperto con una struttura in ferro con copertura in lamiera. Sul lato nord troviamo i restanti locali deposito che presentano due accessi dall'esterno, il primo deposito, di dimensioni ridotte, è localizzato nell'angolo più a Ovest e vi si accede attraverso una porta in ferro, nella restante parte del locale deposito vi si accede attraverso una serranda in ferro. All'interno gli spazi sono disimpegnati da una zona centrale a doppia altezza che permette l'accesso ai locali ammezzati disposti sui lati Est ed Ovest del deposito. Le pavimentazioni sono in battuto di cemento e le pareti sia interne che esterne sono rifinite con intonaco di colore bianco. Per una superfice lorda complessiva dei locali di 133.66 mq ed una superficie netta complessiva dei locali di 111.36 mq.

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
locali deposito piano terra	133,66	x	100 %	=	133,66
locali deposito piano ammezzato	40,71	x	50 %	=	20,36
Piazzale pertinenziale	250,67	x	10 %	=	25,07
Totale:	**425,04**				**179,08**



Planimetria Piano Terra



Pianta Piano Ammezzato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 12/12/2023
Fonte di informazione: Comparabilitalia.it
Indirizzo: via giovanni Paisiello
Superfici principali e secondarie: 187
Superfici accessorie:
Prezzo: 123.000,00 pari a 657,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Comparabilitalia.it
Indirizzo: via Gaetano Donizetti
Superfici principali e secondarie: 125
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare.it
Domanda: Immobile al piano terra in via Stazione Tuturano mq 145
Offerta: € 99.000
Valore massimo: 683,00
Banca dati delle quotazioni immobiliari
Domanda: Box
Valore minimo: 350,00
Valore massimo: 450,00

Note: Anno 2023 semestre 1 Comune di Brindisi quartiere Tuturano codice di zona E4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale del lotto 1 si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione. Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l' attuale stato di manutenzione e di conservazione, le finiture e le dotazioni impiantistiche, la consistenza e i dati metrici.Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documntazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona di merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto soprariportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in € 400,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	179,08	x	400,00	=	**71.632,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 71.632,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 71.632,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'immobile è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel: Ricerca on-line delle quotazioni dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al 1 semestre 2023, riguardanti immobili nella stessa zona.

Ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti immobili simili al cespite da stimare per tipo, caratteristiche costruttive e di posizione, più o meno simili a quello de quo. I valori di riferimento sono stati ottenuti dallo scrivente considerando la vetustà, la finitura e lo stato di manutenzionedi ogni singolo elemento compositivo dell'immobile. Gli elementi considerati sono dati dalle considerazioni generali dei fabbricati, dalle dotazioni degli stessi (servizi, finiture, infissi e interni, impianti).

Oltre le valutazioni di cui sopra, sono da farsi alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione e la particolare commerciabilità dell'area. Il risultato della elaborazione delle aliquote sono state alla fine confrontate con le quotazioni OMI indicate nelle "Istruzioni allo stimatore" per verificarne la congruità. Le fonti di informazioni consultate sono: Catasto di Brindisi, Ufficio Tecnico di Brindisi, Agenzie Immobiliari e studi tecnici di Brindisi Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI

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	deposito artigianale	179,08	0,00	71.632,00	71.632,00
				71.632,00 €	**71.632,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.709,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.923,00**

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: **€. 10.488,45**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.434,55**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - PROCEDURE CONCORSUALI
FALLIMENTARE 3/2005

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villa singola** a BRINDISI Via Alfredo Catalani 8, frazione Tuturano, della superficie commerciale di **195,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di un complesso artigianale formato da diversi Depositi, piazzale di pertinenza scoperto, dei locali Uffici, una Villa inipendente e dei terreni con diversa destinazione.

Nello specifico il lotto è suddiviso così come segue:

-CORPO A:

-Villa indipendente unifamiliare a piano rialzato;

-CORPO B:

-Uffici a piano terra con locali deposito al piano primo;

-Locali Deposito identificati coi numeri 1, 2 e 3 con annessi ammezzati adiacenti ai locali uffici;

-Locale Deposito 4 composto da piano terra e piano terra localizzato all'interno del cortile scoperto;

-Locali Deposito 5 con annessa zona coperta a piano terra localizzato all'interno del cortile scoperto;

-Locale Deposito 6 con annesso ammezzato localizzato sul confine Sud del cortile scoperto;

-Piazzale scoperto di pertinenza in comune;

-CORPO C:

- La particella 1065 identificata come terreno vincolato a verde pubblico;

- La particella 1063 identificata come terreno vincolato a verde pubblico;

-CORPO D:

- La particella 769 identificata come terreno agricolo con al suo interno la presenza di una stazione radio base gsm ;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.24.Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 763 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/2, classe U, consistenza 8,5 vani, rendita 856,03 Euro, indirizzo catastale: Via Alfredo Catalani, piano: Terra, intestato a

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Atto del 20/04/2002 Notaio Errico Michele con sede in Brindisi Repertorio n. 69881

  Coerenze: a nord con la strada denominata Alfredo Catalani, a est con terreno di altra ditta, a sud e ovest con beni della stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**195,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 107.541,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 91.409,85**
Data di conclusione della relazione:	**22/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'appartamento in oggetto è occupato dalla famiglia del signor (deceduto) ora occupato dalla moglie e due figli. I locali deposito sono utilizzati come deposito dei materiali e attrezzi utilizzati dall'impresa edile di

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 28/01/2003 a firma di ai nn. 4472 di repertorio, iscritta il 17/02/2003 a Brindisi ai nn. 280/2733, a favore di con sede in Bari codice fiscale , contro derivante da Iscritta a Norma dell'art.77 DPR 602/73 introdotto dall'art.16 D.L.GS n. 46 mod. dal D.LGS 193/2001.
Importo ipoteca: 378.835,69.
Importo capitale: 757.671,38.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi Tuturano riportato in Catasto al foglio di mappa 165 plla 763, 764 sub 2, 766, 767, 768,764 sub 3, .
Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; tassa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/11/2010 a firma di ai nn. 113250 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Brindisi ai nn. 4707/20869, a favore di contro per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/2, derivante da A Norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.
Importo ipoteca: 293.314,48.
Importo capitale: 586.628,96.
La formalità è riferita solamente a Fabbricati siti in Brindisi Tuturano riportati al Catasto Terreni foglio di mappa 165 particelle 763, 764 sub 3, 764 sub 4, terreno foglio 165 particelle 770-769-1063-1065.
Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; tassa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/03/2003 a firma di ai nn. 2198 di repertorio, iscritta il 04/11/2003 a Brindisi ai nn. 2677/16926, a favore di con sede in contro derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 3.834,36.
Importo capitale: 5.247,81.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi Tuturano riportato in Catasto al foglio di mappa 165 particella 763.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/05/2004 a firma di ai nn. 3295/24 di repertorio, iscritta il 22/06/2004 a Brindisi ai nn. 2013/9798, a favore di con sede in codice fiscale derivante da Ipoteca Legale a norma art. 77 Dpr 29/09/1973 num. 602.
Importo ipoteca: 12.756,90.
Importo capitale: 25.513,80.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi Tuturano riportato in Catasto al foglio di mappa 165 particella 764 sub 3..
Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; tassa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/03/2009 a firma di Uff.le Giudiz. Tribunale Brindisi ai nn. 301/2009 di repertorio, trascritta il 21/09/2009 a Brindisi ai nn. 11878/17454, a favore di con sede in contro derivante da Atto esecutivo o Cautelare.
La formalità è riferita solamente a Fabbricati siti in Brindisi Tuturano via Giammarei riportati al Catasto Terreni foglio di mappa 165 particelle 763,764,766,767,768,764 sub 3, .
Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di € 294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il

professionista che svolgere il compiuto.

pignoramento, stipulata il 26/10/2004 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Brindisi ai nn. 16412/2004 di repertorio, trascritta il 18/01/2005 a Brindisi ai nn. 840/1085, a favore di Banca Arditi Galati Spa con sede in Lecce codice fiscale 00159470756, contro

Propr. 1/4-

propr. 1/4-

pro 2/4, derivante da Atto esecutivo o Cautelare.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi Tuturano via Giammarrei riportato in Catasto al foglio di mappa 165 particella 763.

Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di € 294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

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:

Proprietà per 1/2 e

proprietario per 1/2 per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/04/2002 a firma di Notaio ai nn. 69881 di repertorio, trascritto il 26/04/2002 a Conservatoria Brindisi ai nn. 5948/6914.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati in Tuturano via A. Catalani riportati in Catasto al foglio di mappa 165 particelle 763 sub 2- 764 sub 2- 764 sub 4 graffati alle p.lle 766-767-768 e p.lla 770.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. Pratica Condono Edilizio N. 6471/86**, intestata a

per lavori di Abitazione, Uffici professionali e locali deposito uso artigianali, presentata il 31/10/1986 con il n. 84988 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a all'intero immobile

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.47 - Norme particolari relative alle zone D per attività produttive. 1) Le zone omogenee "D" sono destinate al completamento, alla riqualificazione e alla espansione degli insediamenti produttivi. 2) I tipi di insediamenti produttivi sono i seguenti: a) insediamenti industriali ed artigianali in genere; b) insediamenti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici; c) insediamenti per attività ausiliarie a servizio dei mezzi di trasporto; d) depositi di materie prime; e) depositi di rottami. 3) Si comprendono tra le attività produttive quelle attività lavorative che producono beni di consumo finali o beni intermedi per le attività produttive o secondarie. Tutte le attività diverse, ad esclusione delle attività commerciali ed affini (soggette ad apposita normativa), sono da ritenersi attività terziarie ed amministrative. 4) Le aree esclusivamerte e prevalentemente utilizzate o utilizzabili per attività produttive vengono così suddivise: CITTA' DI BRINDISI Settore Urbanistica e Assetto del Territorio - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. a) aree industriali comprese nella zona del Consorzio e dell'ASl; b) area industriale speciale nei pressi della zona aeroportuale; c) aree artigianali (comprese nella zona B1). 5) Gli interventi edilizi nelle aree industriali comprese nel perimetro dell'ASI e nel perimetro I.A.M. sono regolati dalla vigente normativa del Piano Regolatore Consortile; la loro attuazione nel tempo è regolata dai PPA di cui agli artt. 14-16. Per quanto attiene le aree I.A.M. valgono le norme di cui alla variante approvata con D.R. n.1475 del 13/9/73. 6) Nelle zone previste dal P.R.G. per insediamenti produttivi, debbono essere previsti, opportunamente accorpati, locali destinati a servizi socio-sanitari (sedi sindacali e politiche, uffici amministrativi, poliambulatori ecc.). 7) Per ciascuna azienda di nuovo insediamento è ammessa la costruzione di un solo alloggio, per il personale di custodia o per il proprietario, della superficie massima di mq.140. È facolta del Sindaco per comprovate esigenze produttive o organizzative, consentire la costruzione ai non più di due alloggi all'interno di complessi produttivi nei quali possano insorgere cause di nocività. Per la previsione di residenze in zone artigianali vale quanto prescritto dall'art. 1 -lettera b- punto 2 della l.r. n.56/80. I piani esecutivi possono ulteriormente limitare la costruzione di alloggi all'interno dei complessi produttivi e prevedere servizi di custodia centralizzati, inseriti nell'edificio dei servizi sociali. Le aziende possono insediare nella zona i servizi tecnici ed amministrativi prettamente pertinenti agli impianti tecnici . 8) Gli interventi edilizi nelle aree artigianali sono subordinati al piano particolareggiato esecutivo secondo gli indici indicati in tabella nell'art.8. Per le attività artigianali produttive minori presenti nel tessuto urbano, dovrà essere assicurata la possibilità di permanenza in loco, previa verifica della mancanza di nocività, della compatibilità ambientale e con le esigenze perseguite dal piano e dai suoi strumenti attuativi; in caso di demolizione e ricostruzione, è ammessa, a richiesta degli interessati, la CITTA' DI BRINDISI Settore Urbanistica e Assetto del Territorio - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. rilocalizzazione nelle stesse aree o su aree contigue, fatta salva la loro facoltà di insediarsi nelle aree di espansione industriale.. Il titolo è riferito solamente al Fabbricato Corpo A foglio di mappa 165 particella 763 sub 2- Corpo B foglio di mappa 165 particella 764 sub 3 -Particella 764 sub 4 - Corpo D foglio di mappa 165 particella 769 e Particelle

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 49 -Norme particolari per la zona F. 1) Le tavole di piano individuano la zona F suddividendaia in zona F1, F2, F3, F4: Zona F1 comprendono tutte le aree pubbliche e private destinate alla formazione di attrezzature di uso collettivo a livello regionale e ultracomunale (istruzione, assistenza, sport, cultura.

commercio, turismo, ecc.). Le specifiche destinazioni delle aree saranno precisate in sede di programma pluriennale di attuazione. Zona F2 comprendono le aree destinate alla istruzione a livello urbano alle attrezzature di uso collettivo a livello urbano e parcheggi. Nelle aree destinate ad attrezzature scolastiche, oltre agli edifici scolastici, sono consentite le attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse con l'attività didattica. La distanza tra pareti finestrate nei locali destinati alla permanenza di persone non deve essere inferiore all'altezza della parete più alta e comunque non inferiore a mt. 12,00. La distanza dai confini non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con minimo di mt. 6,00. Zona F3 comprende le aree destinate a verde di quartiere. Le aree per il verde pubblico di quartiere sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici di quartiere, In tali aree è vietata qualsiasi costruzione stabile: sono ammesse solo costruzioni di carattere temporaneo o precario quali chioschi per ristoro, servizi igienici attrezzati per il gioco dei bambini. Sono ammesse attrezzature sportive coperte e scoperte di qualsiasi tipo. Per le attrezzature sportive coperte non deve essere superato l'indice Uf = 0,1 mq/mq Le aree libere da attrezzature devono essere sistemate a verde. Una parte dell'area, pari a 0,05 mc/mq della superficie fondiaria sarà destinata a parcheggi pubblici. Zona F4 comprende tutte le aree pubbliche o private destinate alla tutela ecologica, alla formazione di parchi urbani e di zone di rispetto. Nella zona F4 sono ammesse attrezzature sportive di tutti i tipi purché non venga superato l'indice Uf=0,1 mc/mq e venga destinata a parcheggi pubblici l'area necessaria a norma dell'art. 10 e sempre secondo le prescrizioni del piano particolareggiato che sarà redatto allo scopo di salvaguardare le caratteristiche ambientali esistenti e di determinare i vincoli per le proprietà private connesse all'uso pubblico. Sono altresì ammesse costruzioni ad uso collettivo quali ristoranti, bar, attrezzature di servizio per campeggi ecc., con un indice fondiario di 0,05 mc/mq. Sono ammessi campeggi previa verifica di compatibilità con le disposizioni di cui al punto 4) dell'art.48 Delle N.T.A. integrato d'Ufficio. Nessuna edificazione o impianto è perciò ammessa nelle zone in cui il piano particolareggiato impedisca qualsiasi edificazione. 2) I rapporti tra Comune e proprietari potranno essere oggetto di specifiche convenzioni al fine di salvaguardare le esigenze della produzione agricola. 3) Nelle zone F1 e F2 possono essere realizzate le attrezzature dei tipi previsti anche da privati, persone fisiche o giuridiche, a loro richiesta, purché venga stipulata con il Comune una convenzione che stabilisca i criteri di utilizzazione dell'area e di destinazione d'uso degli immobili in funzione della loro utilizzazione a servizio tanto generale quanto anche in casi particolari dei soli consociati di un ente associativo privato soci di una associazione sportiva o religiosa iscritti ad una scuola privata ecc.), determinando modalità e tempi di utilizzazione e sanzioni per inadempimento. 4) Nelle zone "F" non a ammessa residenza se non per il personale di sorveglianza degli impianti e delle attrezzature, salvo diverse prescrizioni in sede di piano particolareggiato.. Il titolo è riferito solamente al Corpo C foglio di mappa 165 particelle 770, 1063 e 1065

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 48 - Norme particolari per la zona E. 1) La zona E comprende le parti del territorio attualmente destinate ad usi agricoli, per le quali il piano si propone l'obiettivo della tutela e conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili con l'obiettivo medesimo. 2) Le costruzioni ammesse sono le seguenti: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende. 3) In tali aree sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive. 4) Lungo la costa, in una fascia compresa fra i 400 m e gli 800 m dal confine del demanio marittimo

sono ammesse localizzazioni di campeggi nonchè di strutture ricettive di turismo sociale, previa predisposizione di apposita variante al P.R.G. contenente l'inquadramento generale della ricettività turistica all'aperto nel rispetto delle ll. r.r. n.35/79 e n.56/80. 5) Il P.P.A. fisserà particolari caratteristiche ubicazionali e dimensionali per dette attrezzature contestualmente agli indirizzi fissati dal programma pluriennale di attuazione. 6) Negli interventi di restauro o ristrutturazione degli edifici e dei manufatti esistenti, così come nella progettazione di nuove costruzioni, si dovrà prestare particolare attenzione al problema del decoro architettonico, dell'impiego dei materiali, della tutela delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della tradizionale edilizia agricola locale anche mediante la creazione di opportune zone di rispetto. 7) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione da parte del richiedente, in aggiunta alla documentazione richiesta dal vigente regolamento edilizio di un piano di sviluppo aziendale, o in assenza del piano, di una certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la idoneità tecnica e produttiva degli interventi nei termini di cui all'art.2 della L.R. n.66 del 31/10/1979. Tale piano, o la certificazione dell'lspettorato Provinciaie dell'Agricoltura, potrà contenere le previsioni di: - annessi rustici e impianti produttivi agricoli: - impianti agro-industriali; - residenze di addetti alla attività agricola. I termini e le caratteristiche ammissibili delle suindicate tipologie di costruzione sono indicati così di seguito: a) Annessi rustici e impianti produttivi agricoli. L'edificazione di annessi rustici e impianti produttivi agricoli per: - il ricovero di bestiame; - il deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; - fienili, silos e similari; - attrezzature tecnologiche relative alla conduzione agricola del fondo ed alle attività agricole connesse; è consentita nei seguenti limiti: - Area totale minima del lotto: 20.000 mq - Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq. - Altezza massima degli edifici: 7,00 m - Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rinienienti da esigenze tecnologiche: 10 m - Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m -Distanza minima dal filo stradale: - 40 m da superstrade e autostrade; - 30 m da strade statali; - 20 m da strade provinciali; - 10 m da altre strade. b) Impianti agro-industriali. L'edificazione di costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti: - Area totale minima del lotto: 30.000 mq - Indice fondiario di edificabilità da calcolarsi sul complesso dei fondi costituenti l'unità aziendale singola o associata anche mediante conferimento del singoli diritti di edificazione ad un unico lotto: 0,05 mc/mq - Altezza massima degli edifici: 8,50 m - Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rinvenienti da esigenze tecnologiche: 10 m - Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m - Distanza minima dal filo stradale: - 40 m da superstrade e autostrade; - 30 m da strade statali; - 20 m da altre strade; c) Residenze agricole. Esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti artt. a) e b), sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici: - Area minima totale del lotto: 20.000 mq - Indice fondiario di edificabilità: 0,03 mc/mq - Altezza massima degli editici: 7,00 m - Distanza minima dai contini di proprietà: 10 m - Distanza minima dal filo stradale: - 40 m da superstrade e autostrade; - 30 m da strade statali; - 20 m da strade provinciali; - 10 m da altre strade.. Il titolo è riferito solamente al Corpo D foglio di mappa 165 particella 769

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto all'elaborato grafico allegato al Mod 47/85-A

Opere ad uso residenziale: 1) Costruzione pergolato in legno; 2) Fusione della cucina con il locale ripostiglio ed ampliamento; 3) Apertura di una finestra nel locale pranzo; 4) Diversa distribuzione interna; 5) Chiusura della finestra Letto; 6) Chiusura su due lati della pensilina prospetto posteriore; 7) Costruzione locale vano tecnico; 8) Costruzione locale deposito; 9) Chiusura porta. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e smi e Legge 47/85)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completando la pratica di Condono Edilizio
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

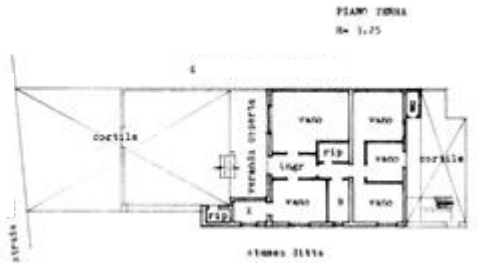
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria depositata in Catasto non risultano , la lavanderia, il locale tecnico, l' ampliamento della cucina, il pergolato e la diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra , il locale deposito al primo piano.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento mappa catastale, presentando un tipo mappale redatto con il programma Pregeo aggiornamento planimetrie catastali mediante il programma Docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento mappa (Pregeo) e aggiornamento planimetria (Docfa) onorario e spese catastali: €.1.659,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese
Questa situazione è riferita solamente a Villa in via Alfredo Catalani n. 8



Planimetria Catastale in atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Il titolo di proprietà redatto dal notaio in data 20/04/2002 non corrisponde agli aventi titolo perchè il signor è deceduto
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentare la denuncia di Successione del defunto presso l'Agenzia delle Entrate.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

BENI IN BRINDISI VIA ALFREDO CATALANI 8, FRAZIONE TUTURANO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BRINDISI Via Alfredo Catalani 8, frazione Tuturano, della superficie commerciale di **195,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di un complesso artigianale formato da diversi Depositi, piazzale di pertinenza scoperto, dei locali Uffici, una Villa inipendente e dei terreni con diversa destinazione.

Nello specifico il lotto è suddiviso così come segue:

-CORPO A:

-Villa indipendente unifamiliare a piano rialzato;

-CORPO B:

-Uffici a piano terra con locali deposito al piano primo;

-Locali Deposito identificati coi numeri 1, 2 e 3 con annessi ammezzati adiacenti ai locali uffici;

-Locale Deposito 4 composto da piano terra e piano terra localizzato all'interno del cortile scoperto;

-Locali Deposito 5 con annessa zona coperta a piano terra localizzato all'interno del cortile scoperto;

-Locale Deposito 6 con annesso ammezzato localizzato sul confine Sud del cortile scoperto;

-Piazzale scoperto di pertinenza in comune;

-CORPO C:

- La particella 1065 identificata come terreno vincolato a verde pubblico;

- La particella 1063 identificata come terreno vincolato a verde pubblico;

-CORPO D:

- La particella 769 identificata come terreno agricolo con al suo interno la presenza di una stazione radio base gsm ;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.24.Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 763 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/2, classe U, consistenza 8,5 vani, rendita 856,03 Euro, indirizzo catastale: Via Alfredo Catalani, piano: Terra, intestato a

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Atto del 20/04/2002 Notaio con sede in Brindisi Repertorio n. 69881

  Coerenze: a nord con la strada denominata Alfredo Catalani, a est con terreno di altra ditta, a sud e ovest con beni della stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi, Lecce). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo	nella media
farmacie	nella media
negozi al dettaglio	nella media
campo da calcio	nella media
scuola elementare	al di sotto della media
scuola per l'infanzia	nella media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m	nella media
superstrada distante 2,5 km	nella media
aeroporto distante 18,5 km	buono
ferrovia distante 12,00 km	buono
porto distante 14,00 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	al di sopra della media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	buono
qualità dei servizi:	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L’appartamento si localizza sul confine nord del lotto con accesso diretto da Via Alfredo Catalani. L'immobile sviluppa una superficie lorda di 147.46 mq e una superficie netta di 123.37 mq, l'altezza utile interna è di 3.24 m. L’ingresso all’appartamento avviene attraverso un cortile scoperto, in cui è presente un pergolato in legno, ed una veranda coperta rialzata in cui è presente il portoncino d’ingresso. L’accesso all’appartamento avviene all’interno di un locale studio, che è direttamente

collegato al locale Pranzo, da cui si accede al locale cucina ed al disimpegno 1 che conduce alla zona notte, dal disimpegno 1 si può accedere ad un piccolo locale ripostiglio, ad un locale wc ed al disimpegno 2, che apre su tre camere da letto. Dal locale Letto 3 è possibile accedere al Cortile 2 attraverso una porta-finestra, in questo cortile sono presenti un locale disimpegno da cui si accede dall'esterno e che conduce ad un locale Deposito, un locale lavanderia, un C.T in cui è localizzata una pompa per l'acqua collegata ad un pozzo artesiano e infine ad una scala scoperta, che conduce al piano terrazza, piano terrazza in cui è localizzato locale deposito, sprovvisto di licenza edilizia e non collegato alla domanda di condono che si costituisce da struttura portante in muratura ed una copertura in lamiera.

Al livello strutturale l'immobile risulta avere un telaio in muratura e un solaio di tipo tradizionale in latero cemento, impermeabilizzato con lastre di pietra Cursi che vanno a comporre la parte calpestabile del terrazzo, internamente è rifinito quasi interamente con pavimentazioni in parte in gres porcellanato tipo parquet mentre in cucina ed in bagno con piastrelle (40x40 cm) in gres porcellanato; il locale bagno presenta anche un rivestimento delle pareti interne con lo stesso materiale delle pavimentazioni sino ad un'altezza di m 2.20 mentre in cucina solo una parete e rivestita parzialmente con lo stesso tipo di piastrelle delle pavimentazioni ma con dimensioni inferiori. Internamente le pareti di tutti i locali sono rifinite con intonaco bianco liscio, sui soffitti sono presenti delle decorazioni in stucco bianco. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco bianco ti tipo rustico. Gli infissi esterni sono in legno-alluminio a vetro doppio mentre le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è composto da radiatori in alluminio alimentati da una caldaia a gas, che produce anche acqua calda sanitaria mentre per il raffrescamento sono presenti due split di aria condizionata con unità esterna. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è sembrato in buone condizioni di manutenzione ma non è stata rinvenuta la certificazione che ne attesti la regolarità con le normative vigenti, l'acqua viene fornita attraverso un pozzo artesiano collegato ad una pompa sommersa.

In conclusione, la villa risulta essere in ottimo stato di manutenzione e presenta tutti i confort necessari.

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**
Abitazione	147,46	x	100 %	=	147,46
Vano Tecnico	4,00	x	25 %	=	1,00
Veranda i primi 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
Veranda e cortile quota eccedente	110,55	x	10 %	=	11,06
Locale deposito al piano terrazza	14,87	x	50 %	=	7,44
Superficie terrazzo	139,08	x	10 %	=	13,91
area scoperta particella 770	66,40	x	10 %	=	6,64
Totale:	**507,36**				**195,00**





Planimetria piano terra *Planimetria piano terrazzo*

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/12/2023

Fonte di informazione: Comparabilitalia.it

Indirizzo: via giovanni Paisiello

Superfici principali e secondarie: 187

Superfici accessorie:

Prezzo: 123.000,00 pari a 657,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia.it

Indirizzo: via Gaetano Donizetti

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare.it

Domanda: Immobile al piano terra in via Stazione Tuturano mq 145

Offerta: € 99.000

Valore massimo: 683,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Domanda: Abitazioni di tipo economico, Stato conservativo Normale

Valore minimo: 690,00

Valore massimo: 790,00

Note: Anno 2023 semestre 1 Comune di Brindisi quartiere Tuturano codice di zona E4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale del LOTTO 2 - CORPO A, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione. Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l' attuale stato di manutenzione e di conservazione, le finiture e le dotazioni impiantistiche, la consistenza e i dati metrici.Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documntazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona di merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato

svolte e per quanto soprariportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in € 700,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	195,00	x	700,00	=	**136.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
L'abitazione in oggetto è priva di collegamento alla rete idrica comunale e fognaria, inoltre, la mancanza del Permesso di Costruire , in quanto la pratica di Condono non è mai stata completata e quindi di conseguenza la mancanza di Agibilità		-27.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 109.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 109.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI

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	villa singola	195,00	0,00	109.200,00	109.200,00
				109.200,00 €	**109.200,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 1.659,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 107.541,00**

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:	**€. 16.131,15**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 91.409,85**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - PROCEDURE CONCORSUALI
FALLIMENTARE 3/2005

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno vincolato a verde pubblico** a BRINDISI vico Macedonio, frazione Tuturano, della superficie commerciale di **5.346,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di terreni ubicati in Brindisi, nella frazione di Tuturano, nel foglio 162 particelle 736 e 855 a cui si accede da via Tommaso Traetta.

Identificazione catastale:

- foglio 162 particella 736 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto classe 01, superficie 18,24, reddito agrario 18,84 €, reddito dominicale 51,81 €, intestato a
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Frazionamento del 09/03/2000
- foglio 162 particella 855 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto classe 01, superficie 35,22, reddito agrario 36,38 €, reddito dominicale 100,04 €, indirizzo catastale: Vico Macedonio, intestato a
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Frazionamento del 16/11/2016 pratica n. BR0098422

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**5.346,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 80.190,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 68.161,50**
Data di conclusione della relazione:	**22/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data 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: ***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** attiva, stipulata il 08/03/2004 a firma di ai nn. 937/24 di repertorio, iscritta il 22/03/2004 a Brindisi ai nn. 4405/812, a favore di con sede in , contro per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1, derivante da A Norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.
Importo ipoteca: 170.188,25.
Importo capitale: 340.376,50.
La formalità è riferita solamente a Terreni riportati in Catasto al foglio di mappa 162 particella 736 (ex 118) e particella 855 (ex 343).
Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; tassa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 28/01/2003 a firma di ai nn. 4472 di repertorio, iscritta il 17/02/2003 a Brindisi ai nn. 280/2733, a favore di con sede in Bari , contro derivante da Iscritta a Norma dell'art.77 DPR 602/73 introdotto dall'art.16 D.L.GS n. 46 mod. dal D.LGS 193/2001.
Importo ipoteca: 378.835,69.
Importo capitale: 757.671,38.
La formalità è riferita solamente a Terreni riportati in Catasto al foglio di mappa 162 particella 736 (ex 118) e particella 855 (ex 343).
Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; tassa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: ***Nessuno.***

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:

Proprietà per 1/2 e

proprietario per 1/2 per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/04/2002 a firma di Notaio Michele Errico ai nn. 69881 di repertorio, trascritto il 26/04/2002 a Conservatoria Brindisi ai nn. 5948/6914.
Il titolo è riferito solamente a Terreni riportati in Catasto al foglio di mappa 162 particella 736 (ex 118) e particella 855 (ex 343)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Studio Particolareggiato dei Servizi vigente, in forza di delibera Delibera Giunta Regionale n. 175 del 11.03.2003, l'immobile ricade in zona Zona F2 Attrezzature di Quartiere

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Il titolo di proprietà redatto dal notaio in data 20/04/2002 non corrisponde agli aventi titolo perchè il signor è deceduto
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentare la denuncia di Successione del defunto presso l'Agenzia delle Entrate.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

BENI IN BRINDISI VICO MACEDONIO, FRAZIONE TUTURANO

TERRENO VINCOLATO A VERDE PUBBLICO

DI CUI AL PUNTO A

terreno vincolato a verde pubblico a BRINDISI vico Macedonio, frazione Tuturano, della superficie commerciale di **5.346,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di terreni ubicati in Brindisi, nella frazione di Tuturano, nel foglio 162 particelle 736 e 855 a cui si accede da via Tommaso Traetta.

Identificazione catastale:

- foglio 162 particella 736 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto classe 01, superficie 18,24, reddito agrario 18,84 €, reddito dominicale 51,81 €, intestato a
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Frazionamento del 09/03/2000
- foglio 162 particella 855 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto classe 01, superficie 35,22, reddito agrario 36,38 €, reddito dominicale 100,04 €, indirizzo catastale: Vico Macedonio, intestato a
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Frazionamento del 16/11/2016 pratica n. BR0098422



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Foglio di mappa 162 particelle 736 e 855

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Particella 736:

-Trattasi di terreno identificato nel PRG vigente come minor parte zona B2 - di completamento e maggior parte zona F2 - Attrezzature di quartiere, il terreno confina a nord con terreno stessa ditta , a sud con fabbricati di altra ditta, ad ovest con terrei di altra ditta ed ad est con vico Macedonio. Il terreno risulta essere di forma rettangolare, pianeggiante ed incolto.

Particella 855:

-Trattasi di terreno identificato nel PRG vigente come zona F2 - Attrezzature di quartiere, confina a nord con la via Tommaso Traetta, a sud con terreno stessa ditta, ad ovest con terreni di altra ditta ed ad est con Vico Macedonio. Il terreno risulta essere di forma rettangolare, pianeggiante ed incolto.

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

Particella 736	1.824,00	x	100 %	=	1.824,00
Particella 855	3.522,00	x	100 %	=	3.522,00
Totale:	**5.346,00**				**5.346,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale del LOTTO 3, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione. Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, la consistenza e i dati metrici.Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documntazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona di merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto soprariportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in € 15,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5.346,00	x	15,00	=	**80.190,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.190,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.190,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI

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 vincolato a verde pubblico	5.346,00	0,00	80.190,00	80.190,00
				80.190,00 €	**80.190,00 €**

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: **€. 80.190,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 12.028,50**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.161,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - PROCEDURE CONCORSUALI
FALLIMENTARE 3/2005

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a BRINDISI Contrada Palmarini, della superficie commerciale di **8.400,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di un terreno agricolo riportato nel PRG nella zona E - Agricola art.48 delle NTA.

Identificazione catastale:

- foglio 133 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 05, superficie 79,51, reddito agrario 16,43 €, reddito dominicale 10,27 €, indirizzo catastale: contrada Palmarini, intestato a
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
  Coerenze: A Nord con la particella 281 altra ditta, a est con il canale Palmarini, a sud con le particelle 80,81 e 88 altra ditta.
- foglio 133 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 3,97, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 2,36 €, indirizzo catastale: contrada Palmarini, intestato a
  Proprietà 1/2
  in regime di separazione dei beni-
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
- foglio 133 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 52, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,31 €, indirizzo catastale: contrada Palmarini, intestato a
  Proprietà 1/2
  in regime di separazione dei beni-
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assente

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**8.400,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 7.560,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 7.560,00**
Data di conclusione della relazione:	**22/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/11/2010 a firma di ai nn. 113250 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Brindisi ai nn. 4707/20869, a favore di contro per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/2, derivante da A Norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.
Importo ipoteca: 293.314,48.
Importo capitale: 586.628,96.
La formalità è riferita solamente a Terreno contrada Palmarini riportato in Catasto al foglio di mappa 133 particelle 79-85-95.
Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; tassa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: ***Nessuno.***

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:

Proprietà per 1/2 e

proprietario per 1/2 per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/04/2002 a firma di Notaio ai nn. 69881 di repertorio, trascritto il 26/04/2002 a Conservatoria Brindisi ai nn. 5948/6914.
Il titolo è riferito solamente a Locali Depositi in Tuturano via G: Verdi n. 55 non accatastati all'urbano riportati al Catasto Terreni come FU D'ACCERTARE foglio di mappa 163 particelle 715 e 1017.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 del Commissario di Governo decisione n, 1986 del 23/02/1989- adottato dal CC con delibera n. 6 del 10/01/1980 approvato dalla G.R. con delibera n. 7008 del 22/07/1985, n. 10929 del 28/12/1988., l'immobile ricade in zona E - Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 48 - Norme particolari per la zona E. 1) La zona E comprende le parti del territorio attualmente destinate ad usi agricoli, per le quali il piano si propone l'obiettivo della tutela e conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili con l'obiettivo medesimo. 2) Le costruzioni ammesse sono le seguenti: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all’esercizio dell'attività agricola delle aziende. 3) In tali aree sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive. 4) Lungo la costa, in una fascia compresa fra i 400 m e gli 800 m dal confine del demanio marittimo sono ammesse localizzazioni di campeggi nonchè di strutture ricettive di turismo sociale, previa predisposizione di apposita variante al P.R.G. contenente l'inquadramento generale della ricettività turistica all'aperto nel rispetto delle ll. r.r. n.35/79 e n.56/80. 5) Il P.P.A. fisserà particolari caratteristiche ubicazionali e

dimensionali per dette attrezzature contestualmente agli indirizzi fissati dal programma pluriennale di attuazione. 6) Negli interventi di restauro o ristrutturazione degli edifici e dei manufatti esistenti, così come nella progettazione di nuove costruzioni, si dovrà prestare particolare attenzione al problema del decoro architettonico, dell'impiego dei materiali, della tutela delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della tradizionale edilizia agricola locale anche mediante la creazione di opportune zone di rispetto. 7) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione da parte del richiedente, in aggiunta alla documentazione richiesta dal vigente regolamento edilizio di un piano di sviluppo aziendale, o in assenza del piano, di una certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la idoneità tecnica e produttiva degli interventi nei termini di cui all'art.2 della L.R. n.66 del 31/10/1979. Tale piano, o la certificazione dell'lspettorato Provinciaie dell'Agricoltura, potrà contenere le previsioni di: - annessi rustici e impianti produttivi agricoli: - impianti agro-industriali; - residenze di addetti alla attività agricola. I termini e le caratteristiche ammissibili delle suindicate tipologie di costruzione sono indicati così di seguito: a) Annessi rustici e impianti produttivi agricoli. L'edificazione di annessi rustici e impianti produttivi agricoli per: - il ricovero di bestiame; - il deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; - fienili, silos e similari; - attrezzature tecnologiche relative alla conduzione agricola del fondo ed alle attività agricole connesse; è consentita nei seguenti limiti: - Area totale minima del lotto: 20.000 mq - Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq. - Altezza massima degli edifici: 7,00 m - Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rinienienti da esigenze tecnologiche: 10 m - Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m -Distanza minima dal filo stradale: - 40 m da superstrade e autostrade; - 30 m da strade statali; - 20 m da strade provinciali; - 10 m da altre strade. b) Impianti agro-industriali. L'edificazione di costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti: - Area totale minima del lotto: 30.000 mq - Indice fondiario di edificabilità da calcolarsi sul complesso dei fondi costituenti l'unità aziendale singola o associata anche mediante conferimento del singoli diritti di edificazione ad un unico lotto: 0,05 mc/mq - Altezza massima degli edifici: 8,50 m - Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rinvenienti da esigenze tecnologiche: 10 m - Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m - Distanza minima dal filo stradale: - 40 m da superstrade e autostrade; - 30 m da strade statali; - 20 m da altre strade; c) Residenze agricole. Esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti artt. a) e b), sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici: - Area minima totale del lotto: 20.000 mq - Indice fondiario di edificabilità: 0,03 mc/mq - Altezza massima degli editici: 7,00 m - Distanza minima dai contini di proprietà: 10 m - Distanza minima dal filo stradale: - 40 m da superstrade e autostrade; - 30 m da strade statali; - 20 m da strade provinciali; - 10 m da altre strade.. Il titolo è riferito solamente al Terreno contrada Palmarini riportato in Catasto al foglio di mappa 133 particelle 79-85-95

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Il titolo di proprietà redatto dal notaio in data 20/04/2002 non corrisponde agli aventi titolo perchè il signor è deceduto
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentare la denuncia di Successione del defunto presso l'Agenzia delle Entrate.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

BENI IN BRINDISI CONTRADA PALMARINI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BRINDISI Contrada Palmarini, della superficie commerciale di **8.400,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di un terreno agricolo riportato nel PRG nella zona E - Agricola art.48 delle NTA.

Identificazione catastale:

- foglio 133 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 05, superficie 79,51, reddito agrario 16,43 €, reddito dominicale 10,27 €, indirizzo catastale: contrada Palmarini, intestato a
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni- Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
  Coerenze: A Nord con la particella 281 altra ditta, a est con il canale Palmarini, a sud con le particelle 80,81 e 88 altra ditta.
- foglio 133 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 3,97, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 2,36 €, indirizzo catastale: contrada Palmarini, intestato a Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni- Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
- foglio 133 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 52, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,31 €, indirizzo catastale: contrada Palmarini, intestato a Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni- Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assente



Particella 79



Particella 79

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



Foglio di mappa 133 particelle 79-85-95

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno agricolo formato da tre particelle contigue (particelle 79, 85, 95) con una forma rettangolare e andamento irregolare che allo stato attuale risulta incolto e non accessibile, su tutta la superficie sono presenti arbusti e canne nati in maniera spontanea. Il terreno è raggiungibile dalla strada statale E90 direzione Mesagne, svincolo per Restinco (strada provinciale 43) e dopo circa 4 km in direzione est fino a raggiungere la strada comunale 84, che risulta essere una strada sterrata da percorrere per 1 km circa. Confina ad est con il canale Palmarini, e sui restanti confini con terreni di altre ditte.

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
Particella 79	7.951,00	x	100 %	=	7.951,00
Particella 85	397,00	x	100 %	=	397,00

Particella 95	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	**8.400,00**				**8.400,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale del LOTTO 4, si ritiene opportuno del valore ordinario di mercato ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, per poi confrontarli con quelli analoghi desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale. A tal scopo la scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito web dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente alla REGIONE AGRARIA N. 3 della provincia di Brindisi, Comuni di Brindisi, Cellino San Marco, Erchie, Mesagne, San Donaci, San Pancrazio Salentino, San Pietro Vernotico, Torchiarolo, Torre Santa Susanna, Annualità 2015. Il Valore Agricolo Medio relativo ad "seminativo" risulta pari a 6.610,00 €/Ha ovvero pari a 0,661 €/mq. Il valore ordinario di mercato, dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali, è risultato essere pari a circa 9.000,00 €/Ha ovvero pari a 0,90 €/mq per terreni a seminativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	8.400,00	x	0,90	=	**7.560,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.560,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.560,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	8.400,00	0,00	7.560,00	7.560,00
				7.560,00 €	**7.560,00 €**

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: **€. 7.560,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:	**€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 7.560,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - PROCEDURE CONCORSUALI
FALLIMENTARE 3/2005

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a BRINDISI Via Giovanni Battista Pergolesi, frazione Tuturano, della superficie commerciale di **2.639,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Terreno edificabile sito in Brindisi alla Frazione Tuturano in via Giovanni B. Pergolesi angolo con Corte Giacomo Puccini.

Il lotto 5 di mq 3.348 è stato frazionato nel modo seguente:

Foglio 165 particella 912 (ex 471/b) di mq **166** e particella 914 (ex 88/b) di mq **41** sono destinate a strada pubblica;

Foglio 165 particella 915 (ex 698/a) di mq **340** è stata frazionata (TF BR0100289 del 22.09.2005) e sono derivate le plle 1017 mq **321** (venduta con atto redatto dal Notaio B. Petrachi in data 31.10.2005 rep. 63303) e particella 1018 dimq **19;**

La particella 917 (ex 699/a) di mq **86** è stata venduta con atto redatto dal Notaio B. Petrachi in data 31.10.2005 rep. 63303;

Foglio 165 particella 89 di mq **536** è stata frazionata (TF BR0100289 del 22.09.2005) e sono derivate le p.lle 1022 di mq **36** (venduta il 31.10.2005 rep 63303) e 1023 di mq **500** frazionata (TF BR0268381 del 30.10.2007) e sono derivate le plle 1112 mq **118** - 1113 mq **121** - 1114 mq **122** - 1115 mq **139;**

Foglio 165 particella 90 di mq **320** è stata frazionata (TF BR0100289 del 22.09.2005) e sono derivate le p.lle 1026 mq **17** e p.lla 1027 mq **303**;

Foglio 165 particella 469 di mq **383** è stata frazionata (TF BR0100289 del 22.09.2005) e sono derivate le p.lle 1024 mq **1** e p.lla 1025 mq **382**;

Foglio 165 particella 470 di mq **1476** è stata frazionata (TF BR0100289 del 22.09.2005) e sono derivate le p.lle 1019 mq **59** (venduta con atto redatto dal Notaio B. Petrachi in data 31.10.2005 rep. 63303) e p.lla 1020 mq **1399** - p.lla 1021 mq **18.**

Le particelle 922 di mq 40 e 924 di mq 193 del foglio di mappa 165 sono adibite a strada Comunale.

Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 1018 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 03, superficie 0,19, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,09 €, derivante da Frazionamento del 22/09/2005 pratica n. BR0100289

- foglio 165 particella 1108 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 03, superficie 3,45, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 1,60 €, derivante da Frazionamento del 30/10/2007 Pratica n. BR0268381
- foglio 165 particella 1109 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 3,55, reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 1,65 €, derivante da Frazionamento del 30/10/2007 Pratica n. BR0268381
- foglio 165 particella 1110 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 3,54, reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 1,65 €, derivante da Frazionamento del 30/10/2007 Pratica n. BR0268381
- foglio 165 particella 1111 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 3,45, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 1,60 €, derivante da Frazionamento del 30/10/2007 Pratica n. BR0268381
- foglio 165 particella 1112 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto classe 1, superficie 1,21, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 3,35 €, intestato a

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Frazionamento del 30/10/2007 Pratica n. BR0268381
- foglio 165 particella 1113 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto classe 1, superficie 1,21, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 3,44 €, derivante da Frazionamento del 30/10/2007 Pratica n. BR0268381
- foglio 165 particella 1114 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto classe 1, superficie 1,22, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 3,47 €, derivante da Frazionamento del 30/10/2007 Pratica n. BR0268381
- foglio 165 particella 1115 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto classe 1, superficie 1,39, reddito agrario 1,44 €, reddito dominicale 3,95 €, derivante da Frazionamento del 30/10/2007 Pratica n. BR0268381
- foglio 165 particella 1021 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 0,18, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Frazionamento del 22/09/2005 Pratica n. BR0100289
- foglio 165 particella 1024 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 0,01, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,08 €, derivante da Frazionamento del 22/09/2005 Pratica n. BR0100289
- foglio 165 particella 1025 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 01, superficie 3,82, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 1,78 €, derivante da Frazionamento del 22/09/2005 Pratica n. BR0100289
- foglio 165 particella 1026 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto classe 01, superficie 0,17, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,48 €, derivante da Frazionamento del 22/09/2005 Pratica n. Br0100289
- foglio 165 particella 1027 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto classe 01, superficie 3,03, reddito agrario 3,13 €, reddito dominicale 8,61 €, intestato a

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da

Frazionamento del 22/09/2005 Pratica n. BR0100289

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**2.639,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 263.900,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 224.315,00**
Data di conclusione della relazione:	**22/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data 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: ***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** attiva, stipulata il 15/11/2010 a firma di ai nn. 113250 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Brindisi ai nn. 4707/20869, a favore di contro per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/2, derivante da A Norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.
Importo ipoteca: 293.314,48.
Importo capitale: 586.628,96.
La formalità è riferita solamente a Terreno ubicato in via G .Battista Pergolesi riportato in Catasto al foglio 165 P.lle 1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1021-1024-1025-1026-1027.

Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; tassa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: ***Nessuno.***

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:

Proprietà per 1/2 e

proprietario per 1/2 per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/04/2002 a firma di Notaio Michele Errico ai nn. 69881 di repertorio, trascritto il 26/04/2002 a Conservatoria Brindisi ai nn. 5948/6914.
Il titolo è riferito solamente a Terreno ubicato in via G .Battista Pergolesi riportato in Catasto al foglio 165 P.lle 1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1021-1024-1025-1026-1027

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 del Commissario di Governo decisione n, 1986 del 23/02/1989- adottato dal CC con delibera n. 6 del 10/01/1980 approvato dalla G.R. con delibera n. 7008 del 22/07/1985, n. 10929 del 28/12/1988., l'immobile ricade in zona ZONA B2 Residenziale di Completamento di cui all'art.45 NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Lotto . Il titolo è riferito solamente al Terreno in via Giovanni Battista Pergolesi Riportato in Catasto al Foglio di mappa 165 Particelle 1018-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1021-1024-1025-1026-1027

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Il titolo di proprietà redatto dal notaio in data 20/04/2002 non corrisponde agli aventi titolo perchè il signor è deceduto
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentare la denuncia di Successione del defunto presso l'Agenzia delle Entrate.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

BENI IN BRINDISI VIA GIOVANNI BATTISTA PERGOLESI, FRAZIONE TUTURANO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a BRINDISI Via Giovanni Battista Pergolesi, frazione Tuturano, della superficie commerciale di **2.639,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Terreno edificabile sito in Brindisi alla Frazione Tuturano in via Giovanni B. Pergolesi angolo con Corte Giacomo Puccini.

Il lotto 5 di mq 3.348 è stato frazionato nel modo seguente:

Foglio 165 particella 912 (ex 471/b) di mq **166** e particella 914 (ex 88/b) di mq **41** sono destinate a strada pubblica;

Foglio 165 particella 915 (ex 698/a) di mq **340** è stata frazionata (TF BR0100289 del 22.09.2005) e sono derivate le plle 1017 mq **321** (venduta con atto redatto dal Notaio B. Petrachi in data 31.10.2005 rep. 63303) e particella 1018 dimq **19;**

La particella 917 (ex 699/a) di mq **86** è stata venduta con atto redatto dal Notaio B. Petrachi in data 31.10.2005 rep. 63303;

Foglio 165 particella 89 di mq **536** è stata frazionata (TF BR0100289 del 22.09.2005) e sono derivate le p.lle 1022 di mq **36** (venduta il 31.10.2005 rep 63303) e 1023 di mq **500** frazionata (TF BR0268381 del 30.10.2007) e sono derivate le plle 1112 mq **118** - 1113 mq **121** - 1114 mq **122** - 1115 mq **139;**

Foglio 165 particella 90 di mq **320** è stata frazionata (TF BR0100289 del 22.09.2005) e sono derivate le p.lle 1026 mq **17** e p.lla 1027 mq **303**;

Foglio 165 particella 469 di mq **383** è stata frazionata (TF BR0100289 del 22.09.2005) e sono derivate le p.lle 1024 mq **1** e p.lla 1025 mq **382**;

Foglio 165 particella 470 di mq **1476** è stata frazionata (TF BR0100289 del 22.09.2005) e sono derivate le p.lle 1019 mq **59** (venduta con atto redatto dal Notaio B. Petrachi in data 31.10.2005 rep. 63303) e p.lla 1020 mq **1399** - p.lla 1021 mq **18.**

Le particelle 922 di mq 40 e 924 di mq 193 del foglio di mappa 165 sono adibite a strada Comunale.

Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 1018 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 03, superficie 0,19, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,09 €, derivante da Frazionamento del 22/09/2005 pratica n. BR0100289
- foglio 165 particella 1108 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 03, superficie 3,45, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 1,60 €, derivante da Frazionamento del 30/10/2007 Pratica n. BR0268381
- foglio 165 particella 1109 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 3,55, reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 1,65 €, derivante da Frazionamento del 30/10/2007 Pratica n. BR0268381
- foglio 165 particella 1110 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 3,54, reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 1,65 €, derivante da Frazionamento del 30/10/2007 Pratica n. BR0268381
- foglio 165 particella 1111 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 3,45, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 1,60 €, derivante da Frazionamento del 30/10/2007 Pratica n. BR0268381
- foglio 165 particella 1112 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto classe 1, superficie 1,21, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 3,35 €, intestato a

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Frazionamento del 30/10/2007 Pratica n. BR0268381
- foglio 165 particella 1113 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto classe 1, superficie 1,21, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 3,44 €, derivante da Frazionamento del 30/10/2007 Pratica n. BR0268381
- foglio 165 particella 1114 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto classe 1, superficie 1,22, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 3,47 €, derivante da Frazionamento del 30/10/2007 Pratica n. BR0268381
- foglio 165 particella 1115 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto classe 1, superficie 1,39, reddito agrario 1,44 €, reddito dominicale 3,95 €, derivante da Frazionamento del 30/10/2007 Pratica n. BR0268381
- foglio 165 particella 1021 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 0,18, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da

Frazionamento del 22/09/2005 Pratica n. BR0100289

- foglio 165 particella 1024 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 0,01, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,08 €, derivante da Frazionamento del 22/09/2005 Pratica n. BR0100289
- foglio 165 particella 1025 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 01, superficie 3,82, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 1,78 €, derivante da Frazionamento del 22/09/2005 Pratica n. BR0100289
- foglio 165 particella 1026 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto classe 01, superficie 0,17, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,48 €, derivante da Frazionamento del 22/09/2005 Pratica n. Br0100289
- foglio 165 particella 1027 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto classe 01, superficie 3,03, reddito agrario 3,13 €, reddito dominicale 8,61 €, intestato a

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Frazionamento del 22/09/2005 Pratica n. BR0100289





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Stralcio di mappa



Lotto Edificabile

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno edificabile di circa mq 2339,00 sito nell'abitato di Tuturano in via Giovanni Battista Pergolesi. Nel PRG del Comune di Brindisi è riportato in Zona "B2 Completamento" e si applicano le norme di cui l'art, 45. Il terreno è formato da due lotti distinti. Il primo ha una forma

rettangolare ed i confini sono delimitati da un muro in blocchetti di cls. Il muro del confine Nord ed Est è alto circa mt 1.25, il muro del confine sud ed ovest è alto circa mt 3.00. Sul lato confinante con Corte Giacomo Puccini è stato realizzato un varco largo circa mt. 6.00 e due colonne in cls. Il secondo lotto risulta non recintato ed attualmente viene utilizzato dai condomini del palazzo adiacente come parcheggio di auto.

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
Particella 1018	19,00	x	100 %	=	19,00
Particella 1108	345,00	x	100 %	=	345,00
Particella 1109	355,00	x	100 %	=	355,00
Particella 1110	354,00	x	100 %	=	354,00
Particella 1111	345,00	x	100 %	=	345,00
Particella 1112	118,00	x	100 %	=	118,00
Particella 1113	121,00	x	100 %	=	121,00
Particella 1114	122,00	x	100 %	=	122,00
Particella 1115	139,00	x	100 %	=	139,00
Particella 1021	18,00	x	100 %	=	18,00
Particella 1024	1,00	x	100 %	=	1,00
Particella 1025	382,00	x	100 %	=	382,00
Particella 1026	17,00	x	100 %	=	17,00
Particella 1027	303,00	x	100 %	=	303,00
Totale:	**2.639,00**				**2.639,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale del lotto 5 si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione. Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, La destinazione urbanistica (B2) così come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica .Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona di merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto soprariportato si ritiene che il valore

unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in € 100,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.639,00	x	100,00	=	**263.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 263.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 263.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI

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 residenziale	2.639,00	0,00	263.900,00	263.900,00
				263.900,00 €	**263.900,00 €**

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: **€. 263.900,00**

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: **€. 39.585,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 224.315,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - PROCEDURE CONCORSUALI
FALLIMENTARE 3/2005

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BRINDISI via Stazione 67, frazione Tuturano, della superficie commerciale di **92,94** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di un appartamento indipendente ubicato nel comune di Brindisi, frazione di Tuturano, alla via Stazione n.67. l'immobile si sviluppa principalmente al piano terra, con dei locali acessori al piano terrazza per una superficie lorda pari a **73.65 mq.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.15 m al Piano Terra e 2.45 m al Piano Terrazza.Identificazione catastale:

- foglio 163 particella 813 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: via Stazione n. 67, piano: Terra, intestato a
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Atto del 20/04/2002 redatto dal Notaio con sede in Brindisi repertorio 69881

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**92,94 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 57.742,57**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 49.081,18**
Data di conclusione della relazione:	**22/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile sito in via Stazione civico 67, è occupato dal signor ed la coniuge.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/11/2010 a firma di ai nn. 113250 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Brindisi ai nn. 4707/20869, a favore di contro per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/2, derivante da A Norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.
Importo ipoteca: 293.314,48.
Importo capitale: 586.628,96.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi in via Stazione n. 67 riportato in Catasto al foglio di mappa 163 particella 813.
Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; tassa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/04/2010 a firma di Equitalia ai nn. 1736/24 di repertorio, iscritta il 23/04/2010 a Brindisi ai nn. 1606/7733, a favore di Equitalia ETR SPA con sede in Cosenza via Paul Harris n. 28, contro proprietario per 1/2, derivante da A Norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.
Importo ipoteca: 319,962.83.
Importo capitale: 639,925.66.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi in via Stazione n. 67 riportato in Catasto al foglio di mappa 163 particella 813

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/03/2009 a firma di Uff.le Giudiz. Tribunale Brindisi ai nn. 301/2009 di repertorio, trascritta il 21/09/2009 a Brindisi ai nn. 11878/17454, a favore di con , contro , derivante da Atto esecutivo o Cautelare.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi in via Stazione n. 67 riportato in Catasto al foglio di mappa 163 particella 813.

Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di € 294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

proprietario per 1/2 per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/04/2002 a firma di Notaio ai nn. 69881 di repertorio, trascritto il 26/04/2002 a Conservatoria Brindisi ai nn. 5948/6914.
Il titolo è riferito solamente a Fabbricato sito in Brindisi in via Stazione n. 67 riportato in Catasto al foglio di mappa 163 particella 813

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per Esecuzione Lavori Edili **N. 5196**, intestata a Taurino Paolo, per lavori di Demolizione dei solai di copertura della cucina, vano antibagno, bagno e ricostruzione degli stessi., rilasciata il 15/09/1972 con il n. 5196 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Fabbricato sito in Tuturano in via Stazione angolo con via Piccinni- Riportato in Catasto al foglio di mappa 163 particella 813

Legge 47/85 Condono edilizio **N. Pratica n. 6713**, intestata a per lavori di Ampliamento Fabbricato esistente, presentata il 31/12/1986 con il n. 102669 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Fabbricato sito in Tuturano in via Stazione angolo con via Piccinni- Riportato in Catasto al foglio di mappa 163 particella 813

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Commissario di Governo decisione n, 1986 del 23/02/1989- adottato dal CC con delibera n. 6 del 10/01/1980 approvato dalla G.R. con delibera n. 7008 del 22/07/1985, n. 10929 del 28/12/1988., l'immobile ricade in zona ZONA B2 Residenziale di Completamento di cui all'art.45. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Lotto 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

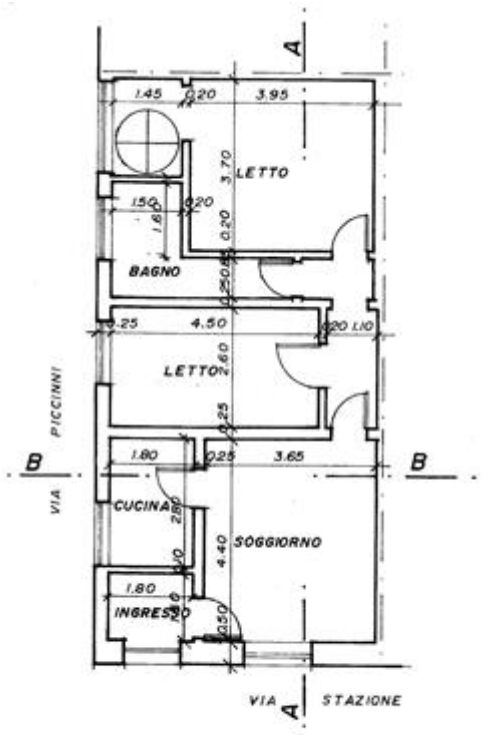
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

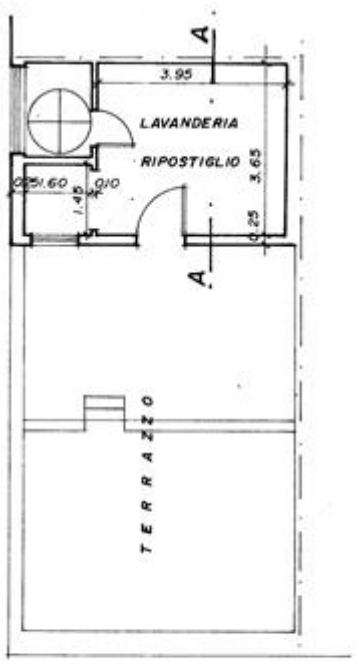
(normativa di riferimento: Legge 47/85)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Integrazione dei seguenti documenti richiesti con lettera del 28.12.2020: 1) Rilievo fotografico; 2) Ricevuta di avvenuta approvazione del tipo mappale per aggiornamento cartografico; 3) Copia documenti di riconoscimento degli attuali proprietari; 4) Ricevuta versamento dell'importo di € 51.65, quali diritti di segreteria; 5) Marca da bollo di € 16.00. 6) Conguaglio oblazione di € 350,95 in favore dello Stato; 7) Conguaglio oblazione di € 350,95 in favore del Comune; 8) Conguaglio contributo concessorio di € 1048,88 in favore del Comune.
L'immobile risulta **conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- Integrazione oneri pratica condono edilizio come lettera del 28.12.2020: €.1.818,43

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Pianta Allegata alla domanda di Condono

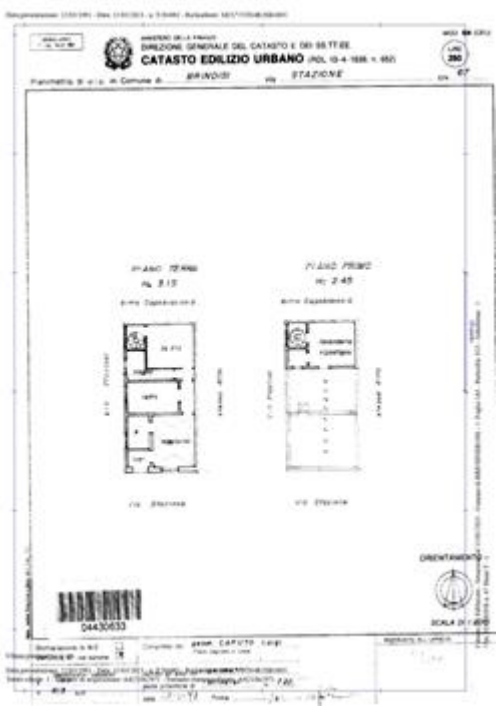
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazioni delle destinazioni interne (normativa di riferimento: RDL del 13 aprile1939 n. 652)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale e aggiornamento planimetria catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico e diritti di catastali: €.850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese
Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato sito in Tuturano in via Stazione angolo con via Piccinni- Riportato in Catasto al foglio di mappa 163 particella 813



Planimetria Catastale in atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Il titolo di proprietà redatto dal notaio in data 20/04/2002 non corrisponde agli aventi titolo perchè il signor è deceduto
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentare la denuncia di Successione del defunto

presso l'Agenzia delle Entrate.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

BENI IN BRINDISI VIA STAZIONE 67, FRAZIONE TUTURANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BRINDISI via Stazione 67, frazione Tuturano, della superficie commerciale di **92,94** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di un appartamento indipendente ubicato nel comune di Brindisi, frazione di Tuturano, alla via Stazione n.67. l'immobile si sviluppa principalmente al piano terra, con dei locali acessori al piano terrazza per una superficie lorda pari a **73.65 mq.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.15 m al Piano Terra e 2.45 m al Piano Terrazza.Identificazione catastale:

- foglio 163 particella 813 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: via Stazione n. 67, piano: Terra, intestato a
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Atto del 20/04/2002 redatto dal Notaio Errico Michele con sede in Brindisi repertorio 69881

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.



Vista dall'esterno



Vista su piano terrazzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi, Lecce). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Via Stazione n. 67

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media
panoramicità:	mediocre
livello di piano:	al di sotto della media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un'abitazione indipendente localizzata a Brindisi, nella frazione di Tuturano alla via Stazione n.67, il fabbricato è stato ristrutturato con Licenza Edilizia n. 5196/148. nel 1972 e alcune variazione di tramezzature interne ed un volume tecnico realizzato al piano terrazza sono stati regolarizzati con la pratica di condono n. 47/6713 protocollo 102669 che ad oggi non risulta ancora ritirata. Il fabbricato confina a sud con la strada denominata via Stazione, a ovest con la strada via Piccini, a nord e a Est con fabbricati altra ditta. All'abitazione si accede attraverso un portoncino in legno da via Stazione, in un piccolo vano ingresso che conduce nella zona soggiorno, voltata a stella. Sul soggiorno poi di apre un locale ripostiglio che presenta una copertura per metà voltata a stella e per metà voltata a botte. Il soggiorno è collegato un disimpegno, che conduce nella cucina e in un secondo disimpegno, su cui si apre il locale wc e la camera da letto. Da quest'ultima, attraverso una scala in ferro posizionata in un vano a doppia altezza che funge da vano scala è possibile raggiungere il piano terrazza, in cui è presente un locale lavanderia e un piccolo locale C.T., dal locale lavanderia si può accedere alla zona terrazza, che è interamente calpestabile. Per quanto riguarda la struttura è composta da un telaio in muratura portante e solai misti, per il soggiorno e il ripostiglio abbiamo dei solai voltati, con volte in tufo, mentre la restante parte dell'abitazione, compresi i locali posti al piano terrazza i solai sono del tipo piano in latero cemento, l'impermeabilizzazione dei solai e delle coperture è assolta tramite la posa in opera di mattonelle in ceramica. Esternamente il fabbricato presenta pareti rifinite con intonaco bianco rustico e alla base per un'altezza di 80 cm è rivestita in pietra. Gli infissi, che si dividono in, portoncino d'ingresso a battente singolo, finestre a doppio battente e finestre con apertura scorrevole, sono PVC color legno, comprese le persiane del portoncino e della finestra del soggiorno. La vetrata del corpo scala invece risulta essere composta da un telaio in PVC e vetro satinato, al piano terrazza invece la finestra del vano C.T e la porta che conduce sul terrazzo sono in PVC e vetro satinato. Tutte gli infissi esterni presentano delle cornici e delle soglie in pietra. Internamente le porte sono in legno e a battente singolo. Internamente l'abitazione si presenta con finiture di buona fattura, le pareti di tutti i locali sono rifinite con intonaco bianco liscio e nei locali bagno, ripostiglio e cucina una parte di esse sono rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di 2.20 m. La pavimentazione è composta da piastrelle di medie dimensioni in ceramica disposte con schema di posa diagonale. Il bagno è attrezzato con water, bidet, lavandino e doccia. L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento

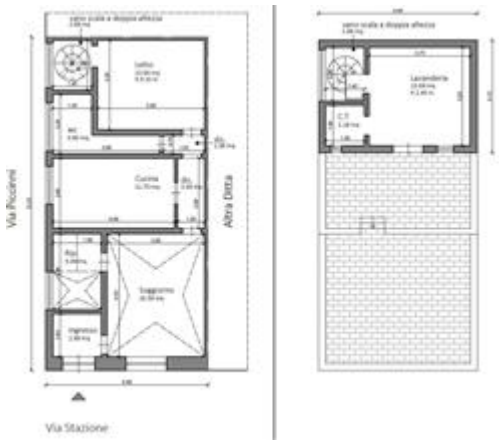
alimentato da una caldaia a gas e termosifoni in ghisa; Nel locale soggiorno è presente uno split per l'aria condizionante, collegato ad una unità esterna presente sul terrazzo. l'impianto idrico è collegato alla rete dell'acquedotto comunale e l'acqua calda sanitaria viene fornita anch'essa dalla caldaia a gas, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e sembra in buona condizione, non è stata rinvenuta però la certificazione che ne attesti la regolarità con le normative vigenti. In conclusione, l'abitazione risulta essere in buono stato di conservazione, con tutti gli impianti funzionanti e delle buone rifiniture sia interne che esterne.

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
Abitazione a piano terra	73,65	x	100 %	=	73,65
Lavanderia e vano tecnico piano terrazza	20,45	x	50 %	=	10,23
Terrazza per i primi 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazza quota eccedente da 25 mq	15,66	x	10 %	=	1,57
Totale:	**134,76**				**92,94**



Planimetria stato dei luoghi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Domanda: Abitazioni di tipo economico, Stato conservativo Normale

Valore minimo: 690,00

Valore massimo: 790,00

Note: Anno 2023 semestre 1 Comune di Brindisi quartiere Tuturano codice di zona E4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale del LOTTO 6, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione. Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l' attuale stato di manutenzione e di conservazione, le finiture e le dotazioni impiantistiche, la consistenza e i dati metrici.Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documntazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona di merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto soprariportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in €650,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	92,94	x	650,00	=	**60.411,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.411,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.411,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Tuturano

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	92,94	0,00	60.411,00	60.411,00
				60.411,00 €	**60.411,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.668,43**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 57.742,57**

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:	**€. 8.661,39**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 49.081,18**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - PROCEDURE CONCORSUALI
FALLIMENTARE 3/2005

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

7 **deposito artigianale** a BRINDISI via Alfredo Catalani 8, frazione Tururano, della superficie commerciale di **843,94** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Il Lotto 7 è formato da locali uffici accorpati a diversi locali deposito artigianali utilizzati come deposito di materiale di costruzione, deposito macchine e attrezzi ed un ampio cortile scoperto, il tutto recintato da muro in tufo alto oltre 2 metri, con un unico accesso dalla strada comunale via Alfredo Catalani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 764 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Via Alfredo Catalani, piano: Terra, intestato a
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Atto di compravendita del 20.04.2002 redatto dal Notaio repertorio n. 69881
  Coerenze: a nord con la strada denominata Alfredo Catalani e beni della stessa ditta , a est con terreno di altra ditta, a sud e ovest con beni della stessa ditta.
- foglio 165 particella 764 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 425 mq, rendita 790,18 Euro, indirizzo catastale: via Alfredo Catalani, piano: Terra, intestato a
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Atto di compravendita del 20/04/2002 redatto dal Notaio repertorio n. 69881
  Coerenze: graffata con la particella 766, 767 e 768

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **843,94 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 253.182,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 215.204,70**
Data di conclusione della relazione:	**22/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 28/01/2003 a firma di ai nn. 4472 di repertorio, iscritta il 17/02/2003 a Brindisi ai nn. 280/2733, a favore di con sede in Bari , contro , derivante da Iscritta a Norma dell'art.77 DPR 602/73 introdotto dall'art.16 D.L.GS n. 46 mod. dal D.LGS 193/2001.
Importo ipoteca: 378.835,69.
Importo capitale: 757.671,38.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi Tuturano riportato in Catasto al foglio di mappa 165 plla 763, 764 sub 2, 766, 767, 768,764 sub 3, .
Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; tassa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/11/2010 a firma di ai nn. 113250 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Brindisi ai nn. 4707/20869, a favore di contro per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/2, derivante da A Norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.
Importo ipoteca: 293.314,48.
Importo capitale: 586.628,96.
La formalità è riferita solamente a Fabbricati siti in Brindisi Tuturano riportati al Catasto Terreni

foglio di mappa 165 particelle 763, 764 sub 3, 764 sub 4, terreno foglio 165 particelle 770-769-1063-1065.
Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; tassa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/03/2003 a firma di ai nn. 2198 di repertorio, iscritta il 04/11/2003 a Brindisi ai nn. 2677/16926, a favore di
contro
derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 3.834,36.
Importo capitale: 5.247,81.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi Tuturano riportato in Catasto al foglio di mappa 165 particella 763.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/05/2004 a firma di ai nn. 3295/24 di repertorio, iscritta il 22/06/2004 a Brindisi ai nn. 2013/9798, a favore di con sede in derivante da Ipoteca Legale a norma art. 77 Dpr 29/09/1973 num. 602.
Importo ipoteca: 12.756,90.
Importo capitale: 25.513,80.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi Tuturano riportato in Catasto al foglio di mappa 165 particella 764 sub 3..
Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; tassa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/03/2009 a firma di Uff.le Giudiz. Tribunale Brindisi ai nn. 301/2009 di repertorio, trascritta il 21/09/2009 a Brindisi ai nn. 11878/17454, a favore di
contro
, derivante da Atto esecutivo o Cautelare.
La formalità è riferita solamente a Fabbricati siti in Brindisi Tuturano via Giammarei riportati al Catasto Terreni foglio di mappa 165 particelle 763,764,766,767,768,764 sub 3, .
Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di € 294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

pignoramento, stipulata il 26/10/2004 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Brindisi ai nn. 16412/2004 di repertorio, trascritta il 18/01/2005 a Brindisi ai nn. 840/1085, a favore di
contro
Propr. 1/4-
propr. 1/4-
pro 2/4, derivante da Atto esecutivo o Cautelare.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi Tuturano via Giammarrei riportato in Catasto al foglio di mappa 165 particella 763.
Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr

31.10.1990, n. 347). Per un totale di € 294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

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:

Proprietà per 1/2 e
proprietario per 1/2 per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/04/2002 a firma di Notaio ai nn. 69881 di repertorio, trascritto il 26/04/2002 a Conservatoria Brindisi ai nn. 5948/6914.
Il titolo è riferito solamente a Fabbricati in Tuturano via A. Catalani riportati in Catasto al foglio di mappa 165 particelle 763 sub 2- 764 sub 2- 764 sub 4 graffati alle p.lle 766-767-768 e p.lla 770.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. Pratica Condono Edilizio N. 6471/86**, intestata a per lavori di Uffici professionali e locali deposito uso artigianali, presentata il 31/10/1986 con il n. 84988 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a all'intero immobile

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto all'elaborato grafico allegato al Mod 47/85-A Opere ad uso residenziale: 1) Costruzione primo piano su locali uffici; 2) Costruzione del deposito 3; 3) Costruzione locali al piano terrazza del deposito n. 6. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e smi e Legge 47/85)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completando la pratica di Condono Edilizio
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Il titolo di proprietà redatto dal notaio in data 20/04/2002 non corrisponde agli aventi titolo perchè il signor è deceduto
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentare la denuncia di Successione del defunto presso l'Agenzia delle Entrate.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

BENI IN BRINDISI VIA ALFREDO CATALANI 8, FRAZIONE TURURANO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO 7

deposito artigianale a BRINDISI via Alfredo Catalani 8, frazione Tururano, della superficie commerciale di **843,94** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Il Lotto 7 è formato da locali uffici accorpati a diversi locali deposito artigianali utilizzati come deposito di materiale di costruzione, deposito macchine e attrezzi ed un ampio cortile scoperto, il tutto recintato da muro in tufo alto oltre 2 metri, con un unico accesso dalla strada comunale via Alfredo Catalani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 764 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Via Alfredo Catalani, piano: Terra, intestato a
  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-
  Proprietà 1/2 in regime

di separazione dei beni, derivante da Atto di compravendita del 20.04.2002 redatto dal Notaio repertorio n. 69881

Coerenze: a nord con la strada denominata Alfredo Catalani e beni della stessa ditta , a est con terreno di altra ditta, a sud e ovest con beni della stessa ditta.

- foglio 165 particella 764 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 425 mq, rendita 790,18 Euro, indirizzo catastale: via Alfredo Catalani, piano: Terra, intestato a

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Atto di compravendita del 20/04/2002 redatto dal Notaio repertorio n. 69881

  Coerenze: graffata con la particella 766, 767 e 768





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecce, Brindisi,). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo	nella media
farmacie	nella media
negozi al dettaglio	nella media
campo da calcio	nella media
scuola elementare	al di sotto della media
scuola per l'infanzia	nella media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt	nella media
superstrada distante 2.5 Km	nella media
aeroporto distante 18.5 Km	buono
ferrovia distante 12,00 Km	buono
porto distante 14,00 Km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	mediocre
livello di piano:	mediocre
stato di manutenzione:	scarso
luminosità:	al di sopra della media
qualità degli impianti:	al di sotto della media
qualità dei servizi:	mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I diversi corpi di fabbrica presenti in questa parte sono disimpegnati da un ampio cortile scoperto a cui si accede direttamente da via Alfredo Catalani attraverso un cancello in ferro. Il primo corpo di fabbrica che descriviamo si trova in aderenza con l'appartamento prima descritto ed è composto a piano terra da due locali ad uso ufficio ed un locale ripostiglio mentre al piano primo da due locali ad uso deposito, locali a cui si accede dall'esterno con l'ausilio di una scala mobile a pioli.

Ai locali ufficio si accede attraverso un disimpegno che funge anche da ingresso, al locale ripostiglio invece si accede attraverso uno dei locali ufficio. I locali a piano terra hanno un'altezza utile di 2,50 m mentre i locali al primo piano hanno un'altezza media di 3.15 m in quanto il solaio risulta essere inclinato a falda singola. La struttura portante è composta da un telaio in muratura su cui è poggiato il solaio intermedio in latero cemento; invece, la copertura del piano primo è in lamiera grecata poggiata su travetti in cemento, che a loro volta poggiano sulla struttura portante in muratura.

Internamente i locali a piano terra sono rifiniti con una pavimentazione in graniglia e intonaco bianco sulle pareti. Il primo piano invece presenta un intonaco rustico sulle pareti e pavimentazione assente. Gli infissi a piano terra sono in alluminio a doppio vetro mentre le porte interne sono in parte in alluminio ed in parte in legno, al piano primo non sono presenti infissi esterni e l'unica porta interna presente è in legno. Esternamente il corpo di fabbrica è rifinito con intonaco bianco rustico.

Gli uffici sono collegati all'impianto termico della villa e riscaldamento dei locali avviene attraverso due radiatori in ghisa alimentati dalla caldaia a gas, non è presente l'impianto di raffrescamento e quello idrico/fognario mentre l'impianto elettrico risulta essere del tipo sottotraccia al piano terra e fuori traccia al primo piano, anche in questo caso non è stata rinvenuta la certificazione che ne attesti la regolarità con le normative vigenti. In conclusione, il corpo di fabbrica risulta essere in uno stato di manutenzione discreta per il piano terra, invece meno che discreta per il primo piano.

DEPOSITO 1

In aderenza al corpo uffici troviamo la prima parte dei depositi presenti nel lotto, composta da tre locali deposito, il primo è composto da due vani interni ad uso deposito ed un piano ammezzato, il capannone risulta sviluppare una superficie lorda di 68.00 mq ed una superficie utile di 60.00 mq e risulta avere un'altezza interna del vano principale di 4.60 m mentre l'altezza libera interna del secondo vano deposito è di 2.10 m, il piano ammezzato risulta avere un'altezza libera di 2.50 m e vi si accede attraverso una scala a pioli mobile. L'ingresso al capannone avviene dal cortile scoperto prima descritto attraverso un portone in ferro a doppia anta scorrevole. Internamente il deposito è attrezzato con mensole in legno e armadi in metallo e l'accesso al secondo vano deposito avviene attraverso una porta di metallo scorrevole su binario esterno. La struttura portante del capannone è in muratura e la copertura è costituita da una lamiera grecata poggiata su travetti in metallo tralicciati. Non sono presenti particolari finiture interni e i locali risultano essere sprovvisti di pavimentazioni o intonaci, ad eccezione delle pareti del secondo vano deposito e delle pareti esterne in quanto sono rifinite con intonaco bianco rustico. Non sono presenti impianti di raffrescamento o riscaldamento e impianto idrico/fognario, è presente esclusivamente un impianto elettrico del tipo fuori traccia anch'esso senza certificazione.

DEPOSITO 2

Il secondo capannone, adiacente a quello descritto prima è composto da un unico vano destinato a

deposito ed in parte ammezzato, il corpo di fabbrica sviluppa una superficie lorda di 79.46 mq ed una superficie utile 72.30 mq, l'ammezzato inoltre risulta avere una superficie utile pari a 23.33 mq. L'altezza libera del vano principale è di 4.60 m mentre l'ammezzato di 2.25 m. L'ingresso al capannone avviene dal cortile scoperto attraverso un portone in ferro a doppio battente scorrevole. Internamente il deposito è attrezzato con mensole in legno e armadi in metallo, non sono presenti particolari finiture interne, il locale risulta essere sprovvisto di pavimentazioni e intonaci, ad eccezione delle pareti esterne che sono rifinite con intonaco bianco rustico. Non sono presenti impianti di raffrescamento o riscaldamento o impianto idrico/fognario, è presente invece un impianto elettrico del tipo fuori traccia anch'esso senza certificazione.

DEPOSITO 3

Il terzo capannone, adiacente al secondo sopra descritto è composto da un unico vano destinato anch'esso a deposito e in parte ammezzato sviluppando una superficie lorda di 75.59 mq ed una netta di 71.17 mq. L'altezza libera del vano principale è di 4.75 m mentre l'ammezzato di 2.70 m. A differenza degli altri due capannoni quest'ultimo non solo è sprovvisto di licenza edilizia ma non è indicato nella pratica di condono n---. Non sono presenti impianti di raffrescamento o riscaldamento o impianto idrico/fognario, è presente invece un impianto elettrico del tipo fuori traccia anch'esso senza certificazione.

DEPOSITO 4

Separato dal resto del complesso principale troviamo due vani deposito e un'area coperta, non sono presenti infissi o rifiniture di nessun tipo, sviluppando una superficie lorda di 42.39 mq e una superficie netta di 37.87 mq, l'area coperta adiacente invece sviluppa un'area di 32.17 mq. Strutturalmente i locali deposito sono costituiti da un telaio in muratura ed una copertura in lamiera grecata poggiata su travetti in ferro tralicciati, che continua poggiando su un pilastro in ferro coprendo l'area adiacente prima descritta. L'altezza interna libera risulta essere di 2.50 m. non sono presenti rifiniture di nessun tipo sia internamente che esternamente, inoltre i depositi e l'area coperta non sono serviti da impianti tecnologici fatta esclusione di un impianto elettrico fuori traccia, anch'esso sprovvisto di certificazioni. In conclusione, i locali risultano essere in pessimo stato di conservazione.

DEPOSITO 5

Sempre all'interno del cortile scoperto ma anch'esso separato dal resto degli altri corpi di fabbrica, troviamo il Deposito 5, un corpo di fabbrica su due livelli composto da quattro vani, due a piano terra e due al piano primo, tutti con destinazione d'uso deposito. Il piano terra sviluppa una superficie lorda di 21.70 mq ed una netta di 16.65 mq, mentre il primo piano risulta avere una lorda di 21.70 mq ed una netta di 17.62 mq. Al piano terra si accede direttamente dal cortile scoperto attraverso una porta di legno, mentre per il primo piano è presente una scala in ferro esterna che ne permette l'accesso. Strutturalmente il corpo di fabbrica si presenta con un telaio in muratura, solaio intermedio in latero cemento e copertura in lamiera grecata, poggiata su travetti in cemento. I depositi non presentano particolari finiture sia interne che esterne ed è provvisto solo dell'impianto elettrico fuori traccia, anch'esso sprovvisto di certificazione.

DEPOSITO 6

Sul confine sud del lotto troviamo infine l'ultimo corpo di fabbrica del complesso, formato da due vani a piano terra destinati a deposito di cui uno ammezzato, un ripostiglio ed un locale wc. Il corpo di fabbrica sviluppa una superficie lorda di 262.24 mq e una superficie netta di 238.90 mq. Il deposito non dispone di nessuna licenza edilizia ma è presente all'interno della planimetria allegata alla domanda di condono numero ---.Ai depositi si accede direttamente dal cortile e sono sprovvisti di infissi o porte di accesso, internamente i depositi si presentano senza arredi ed utilizzati per accatastare oggetti di grandi dimensioni, il locale wc invece non è attrezzato ed è utilizzato come deposito, l'altezza utile interna risulta essere di 4.60 m mentre l'ammezzato 2.42 m. Dall'esterno, tramite una scala a pioli e possibile raggiungere un piano terrazza su cui è presente un vano deposito, quest'ultimo realizzato senza nessuna concessione edilizia e non inserita all'interno della domanda di condono sopra citata, il deposito sviluppa una superficie lorda di 39.20 mq, i locali sono sprovvisti di impianti. Strutturalmente il corpo di fabbrica si presenta con un telaio misto in muratura portante e travi e pilastri in cemento a due campate, con solaio misto in latero cemento. Il solaio dell'ammezzato

risulta essere in cemento a forma piena, mentre al piano terrazza il deposito a una struttura in muratura portante e solaio in lamiera grecata, poggiata sulla muratura. Al piano terrazza, raggiungibile attraverso una scala a pioli troviamo un locale deposito, sprovvisto di titolo edilizio e che sviluppa.

Sia internamente che esternamente il corpo di fabbrica non presenta finiture di pregio o finiture di nessun tipo, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti non sono rifinite. I locali sono provvisti di un impianto elettrico del tipo fuori traccia ma anche in questo caso non sono state rinvenute le certificazioni che ne attestino la sua regolarità. In conclusione, il corpo di fabbrica si trova in uno stato di manutenzione discreto.

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**
Uffici	54,38	x	100 %	=	54,38
Depositi al piano primo Locali Ufficio	54,38	x	50 %	=	27,19
Deposito 1	69,29	x	100 %	=	69,29
Deposito n. 1 Ammezzato	26,79	x	50 %	=	13,40
Deposito n. 2	79,92	x	100 %	=	79,92
Deposito n. 2 Ammezzato	23,33	x	50 %	=	11,67
Deposito n. 3	76,03	x	100 %	=	76,03
Deposito n. 4	42,39	x	100 %	=	42,39
Deposito n. 5	21,70	x	100 %	=	21,70
Deposito n. 5 Primo Piano	21,70	x	50 %	=	10,85
deposito n. 6	262,24	x	100 %	=	262,24
Deposito n. 6 Soppalco	33,15	x	50 %	=	16,58
Deposito n. 6 Piano Terrazza	39,20	x	100 %	=	39,20
Area scoperta	1.191,16	x	10 %	=	119,12
Totale:	**1.995,66**				**843,94**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/12/2023
Fonte di informazione: Comparabilitalia.it
Indirizzo: via Giovanni Paisiello
Superfici principali e secondarie: 187
Superfici accessorie:
Prezzo: 123.000,00 pari a 657,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Comparabilitalia.it
Indirizzo: via Gaetano Donizetti
Superfici principali e secondarie: 125
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare.it
Domanda: Immobile al piano terra in via Stazione Tuturano mq 145
Offerta: € 99.000
Valore massimo: 683,00
Banca dati delle quotazioni immobiliari
Domanda: Abitazioni di tipo economico, Stato conservativo Normale
Valore minimo: 690,00
Valore massimo: 790,00
Note: Anno 2023 semestre 1 Comune di Brindisi quartiere Tuturano codice di zona E4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale del LOTTO 7, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione. Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l' attuale stato di manutenzione e di conservazione, le finiture e le dotazioni impiantistiche, la consistenza e i dati metrici.Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documntazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona di merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto soprariportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in € 300,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	843,94	x	300,00	=	**253.182,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 253.182,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 253.182,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI

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
7	deposito artigianale	843,94	0,00	253.182,00	253.182,00
				253.182,00 €	**253.182,00 €**

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: **€. 253.182,00**

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: **€. 37.977,30**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 215.204,70**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - PROCEDURE CONCORSUALI
FALLIMENTARE 3/2005

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

8 **terreno vincolato a verde pubblico** a BRINDISI via Alfredo Catalani , frazione Tururano, della superficie commerciale di **1.062,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di due terreni ubicati a Brindisi, nella frazione di Tuturano, la particella 1065 si trova in via Alfredo Catalani, la particella 1063 si trova in via Stazione/Strada provinciale 81.

Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 1063 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 03, superficie 5,68, reddito agrario 1,91 €, reddito dominicale 2,35 €, intestato a

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Frazionamento del 22/09/2005 pratica n. BR0100289
  Coerenze: a sud con la strada denominata via Alfredo Catalani, a ovest con la particella 147 (fabbricato altra ditta)m a nord con beni del Comune di Brindisi (Palazzetto polivalente) a est con particella 982
  La particella 1063 deriva dal frazionamento della particella 149.
- foglio 165 particella 1065 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 03, superficie 4,94, reddito agrario 1,66 €, reddito dominicale 2,04 €, intestato a

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Frazionamento del 22/09/2005 pratica n. BR0100289
  La particella 1065 deriva dal frazionamento della particella 149.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**1.062,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 15.930,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.540,50**

Data di conclusione della relazione: **22/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 28/01/2003 a firma di ai nn. 4472 di repertorio, iscritta il 17/02/2003 a Brindisi ai nn. 280/2733, a favore di con sede in Bari , contro derivante da Iscritta a Norma dell'art.77 DPR 602/73 introdotto dall'art.16 D.L.GS n. 46 mod. dal D.LGS 193/2001.
Importo ipoteca: 378.835,69.
Importo capitale: 757.671,38.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi Tuturano riportato in Catasto al foglio di mappa 165 plla 763, 764 sub 2, 766, 767, 768,764 sub 3, .
Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; tassa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/11/2010 a firma di ai nn. 113250 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Brindisi ai nn. 4707/20869, a favore di contro per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/2, derivante da A Norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.
Importo ipoteca: 293.314,48.
Importo capitale: 586.628,96.
La formalità è riferita solamente a Fabbricati siti in Brindisi Tuturano riportati al Catasto Terreni foglio di mappa 165 particelle 763, 764 sub 3, 764 sub 4, terreno foglio 165 particelle 770-769-1063-1065.

Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; tassa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/03/2003 a firma di ai nn. 2198 di repertorio, iscritta il 04/11/2003 a Brindisi ai nn. 2677/16926, a favore di

contro

derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 3.834,36.
Importo capitale: 5.247,81.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi Tuturano riportato in Catasto al foglio di mappa 165 particella 763.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/05/2004 a firma di ai nn. 3295/24 di repertorio, iscritta il 22/06/2004 a Brindisi ai nn. 2013/9798, a favore di con

derivante da Ipoteca Legale a norma art. 77 Dpr 29/09/1973 num. 602.
Importo ipoteca: 12.756,90.
Importo capitale: 25.513,80.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi Tuturano riportato in Catasto al foglio di mappa 165 particella 764 sub 3..
Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; tassa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/03/2009 a firma di Uff.le Giudiz. Tribunale Brindisi ai nn. 301/2009 di repertorio, trascritta il 21/09/2009 a Brindisi ai nn. 11878/17454, a favore di

contro

derivante da Atto esecutivo o Cautelare.

La formalità è riferita solamente a Fabbricati siti in Brindisi Tuturano via Giammarei riportati al Catasto Terreni foglio di mappa 165 particelle 763,764,766,767,768,764 sub 3, .
Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di € 294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

pignoramento, stipulata il 26/10/2004 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Brindisi ai nn. 16412/2004 di repertorio, trascritta il 18/01/2005 a Brindisi ai nn. 840/1085, a favore di

contro

Propr. 1/4-

propr. 1/4-

pro 2/4, derivante da Atto esecutivo o Cautelare.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi Tuturano via Giammarrei riportato in Catasto al foglio di mappa 165 particella 763.
Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di € 294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

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:

Proprietà per 1/2 e

proprietario per 1/2 per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/04/2002 a firma di Notaio ai nn. 69881 di repertorio, trascritto il 26/04/2002 a Conservatoria Brindisi ai nn. 5948/6914.
Il titolo è riferito solamente a Fabbricati in Tuturano via A. Catalani riportati in Catasto al foglio di mappa 165 particelle 763 sub 2- 764 sub 2- 764 sub 4 graffati alle p.lle 766-767-768 e p.lla 770.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRINDISI VIA ALFREDO CATALANI , FRAZIONE TURURANO

TERRENO VINCOLATO A VERDE PUBBLICO

DI CUI AL PUNTO 8

terreno vincolato a verde pubblico a BRINDISI via Alfredo Catalani , frazione Tururano, della superficie commerciale di **1.062,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di due terreni ubicati a Brindisi, nella frazione di Tuturano, la particella 1065 si trova in via Alfredo Catalani, la particella 1063 si trova in via Stazione/Strada provinciale 81.

Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 1063 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 03, superficie 5,68, reddito agrario 1,91 €, reddito dominicale 2,35 €, intestato a

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Frazionamento del 22/09/2005 pratica n. BR0100289

  Coerenze: a sud con la strada denominata via Alfredo Catalani, a ovest con la particella 147 (fabbricato altra ditta)m a nord con beni del Comune di Brindisi (Palazzetto polivalente) a est con particella 982

  La particella 1063 deriva dal frazionamento della particella 149.
- foglio 165 particella 1065 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 03, superficie 4,94, reddito agrario 1,66 €, reddito dominicale 2,04 €, intestato a

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni-

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Frazionamento del 22/09/2005 pratica n. BR0100289

  La particella 1065 deriva dal frazionamento della particella 149.



Foglio 165 particella 1063



Foglio 165 particella 1065

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecce, Brindisi,). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo	nella media
farmacie	nella media
negozi al dettaglio	nella media
campo da calcio	nella media
scuola elementare	al di sotto della media
scuola per l'infanzia	nella media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt	nella media
superstrada distante 2,5 Km	nella media
aeroporto distante 18,5 Km	buono
ferrovia distante 12 Km	buono
porto distante 14,00 Km	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Particella 1063:

Trattasi di un terreno riportato nel PRG in parte zon D2-Produttività Artigianale articolo 47 NTA e in parte F3-Verde di quartiene articolo 49 NTA, in parte viabilità e rispetto stradale articolo 50. Il terreno è di forma rettangolare e pianeggiante nella periferia di Tuturano, in cui sono presenti 3 alberi di ulivo. il terreno confina a nord e a sud con strade asfaltate, mentre ad Ovest con un distributore di benzina e ad est con un terreno di altra ditta.

Particella 1065:

Trattasi di un terreno riportato nel PRG come zona F3-Verde di quartiere articolo 49 NTA, all'interno dell'area soggetta a variante di recupero, legge 47/85 quartiere Tuturano. Il terreno risulta essere un piazzale scoperto, pianeggiante e recintato, nella periferia di Tuturano in via Alfredo Catalani di fronte al CORPO A. Il piazzale è totalmente pavimentato con battuto di cemento, confinante a sud con la strada sopra citata e con presenza di un cancello formato da una sbarra metallica, a nord ed a ovest con terreno di altra ditta recintato con muretto in blocchetti di CLS di altezza pari 0,60 m e sovrastante recinzione con grigliati metallici, ad ovest confina con fabbricato di altra ditta con una recinzione formata da blocchetti di CLS alta circa 3,00 m. Il piazzale è utilizzato come deposito di attrezatura e materiale edile.

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
Particella 1063	568,00	x	100 %	=	568,00
Particella 1065	494,00	x	100 %	=	494,00

Totale:	**1.062,00**		**1.062,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale del LOTTO 8, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione. Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, la consistenza e i dati metrici.Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documntazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona di merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto soprariportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in €15,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.062,00	x	15,00	=	**15.930,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.930,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.930,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
8	terreno vincolato a verde pubblico	1.062,00	0,00	15.930,00	15.930,00
				15.930,00 €	**15.930,00 €**

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: **€. 15.930,00**

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:	**€. 2.389,50**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 13.540,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - PROCEDURE CONCORSUALI
FALLIMENTARE 3/2005

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

9 **terreno agricolo** a BRINDISI via Alfredo Catalani, frazione Tururano, della superficie commerciale di **1.525,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di un terreno riportato nel PRG per la maggior parte nella zona E - Agricola art.48 delle NTA e per la minor parte nella zona D2 - Produttiva artigianale art.47 delle NTA. Il terreno si configura come la prosecuzione del LOTTO 7, a sud. Vi si accede dalla strada denominata corte Giacomo Puccini, ad est confina con un terreno di altra ditta, mentre ad ovest con immobili di altra ditta.

Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 769 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 03, superficie 17,1, reddito agrario 5,74 €, reddito dominicale 7,07 €, indirizzo catastale: Via Alfredo Catalani, intestato a Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni- Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Frazionamento del 09/11/1985

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: no, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Seminativo ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**1.525,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 15.250,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 12.962,50**
Data di conclusione della relazione:	**22/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 28/01/2003 a firma di ai nn. 4472 di repertorio, iscritta il 17/02/2003 a Brindisi ai nn. 280/2733, a favore di con sede in Bari contro derivante da Iscritta a Norma dell'art.77 DPR 602/73 introdotto dall'art.16 D.L.GS n. 46 mod. dal D.LGS 193/2001.
Importo ipoteca: 378.835,69.
Importo capitale: 757.671,38.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi Tuturano riportato in Catasto al foglio di mappa 165 plla 763, 764 sub 2, 766, 767, 768,764 sub 3, .
Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; tassa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/11/2010 a firma di ai nn. 113250 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Brindisi ai nn. 4707/20869, a favore di contro per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/2, derivante da A Norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.
Importo ipoteca: 293.314,48.
Importo capitale: 586.628,96.
La formalità è riferita solamente a Fabbricati siti in Brindisi Tuturano riportati al Catasto Terreni foglio di mappa 165 particelle 763, 764 sub 3, 764 sub 4, terreno foglio 165 particelle 770-769-1063-1065.
Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; tassa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/03/2003 a firma di ai nn. 2198 di repertorio, iscritta il 04/11/2003 a Brindisi ai nn. 2677/16926, a favore di contro derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 3.834,36.

Importo capitale: 5.247,81.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi Tuturano riportato in Catasto al foglio di mappa 165 particella 763.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/05/2004 a firma di ai nn. 3295/24 di repertorio, iscritta il 22/06/2004 a Brindisi ai nn. 2013/9798, a favore di con sede in , derivante da Ipoteca Legale a norma art. 77 Dpr 29/09/1973 num. 602.
Importo ipoteca: 12.756,90.
Importo capitale: 25.513,80.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi Tuturano riportato in Catasto al foglio di mappa 165 particella 764 sub 3..
Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 € ; tassa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/03/2009 a firma di Uff.le Giudiz. Tribunale Brindisi ai nn. 301/2009 di repertorio, trascritta il 21/09/2009 a Brindisi ai nn. 11878/17454, a favore di
contro
, derivante da Atto esecutivo o Cautelare.
La formalità è riferita solamente a Fabbricati siti in Brindisi Tuturano via Giammarei riportati al Catasto Terreni foglio di mappa 165 particelle 763,764,766,767,768,764 sub 3, .
Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di € 294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

pignoramento, stipulata il 26/10/2004 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Brindisi ai nn. 16412/2004 di repertorio, trascritta il 18/01/2005 a Brindisi ai nn. 840/1085, a favore di
contro
Propr. 1/4-
propr. 1/4-
pro 2/4, derivante da Atto esecutivo o Cautelare.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Brindisi Tuturano via Giammarrei riportato in Catasto al foglio di mappa 165 particella 763.
Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di € 294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

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:

Proprietà per 1/2 e

proprietario per 1/2 per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/04/2002 a firma di Notaio ai nn. 69881 di repertorio, trascritto il 26/04/2002 a Conservatoria Brindisi ai nn. 5948/6914.
Il titolo è riferito solamente a Fabbricati in Tuturano via A. Catalani riportati in Catasto al foglio di mappa 165 particelle 763 sub 2- 764 sub 2- 764 sub 4 graffati alle p.lle 766-767-768 e p.lla 770.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRINDISI VIA ALFREDO CATALANI, FRAZIONE TURURANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 9

terreno agricolo a BRINDISI via Alfredo Catalani, frazione Tururano, della superficie commerciale di **1.525,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di un terreno riportato nel PRG per la maggior parte nella zona E - Agricola art.48 delle NTA e per la minor parte nella zona D2 - Produttiva artigianale art.47 delle NTA. Il terreno si configura come la prosecuzione del LOTTO 7, a sud. Vi si accede dalla strada denominata corte Giacomo Puccini, ad est confina con un terreno di altra ditta, mentre ad ovest con immobili di altra ditta.

Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 769 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 03, superficie 17,1, reddito agrario 5,74 €, reddito dominicale 7,07 €, indirizzo catastale: Via Alfredo Catalani, intestato a Proprietà 1/2

  in regime di separazione dei beni-

  Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Frazionamento del 09/11/1985

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: no, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Seminativo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecce, Brindisi,). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo	nella media
farmacie	nella media
negozi al dettaglio	nella media
campo da calcio	nella media
scuola elementare	al di sotto della media
scuola per l'infanzia	nella media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m	nella media
superstrada distante 2.5 Km	nella media
aeroporto distante 18,5 Km	buono
ferrovia distante 12,00 Km	buono
porto distante 14,00 Km	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il tereno ha una forma rettangolare e pianeggiante coltivato a seminativo. A sud della particella per un totale di 185,00 mq è presente una stazione radio gsm proprietà di INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.p.A con sede legale a Milano, via Giorgio Vasari, 19, che ha affittato con regolare contratto di locazione n. 1226 serie 3T dell'anno 2022 una porzione della particella 769 per una durata di anni 30. Col suddetto contratto di affitto all'articolo 2 il concedente si impegna a costituire in favore di INWIT che si impegna ad accettare per se o per persona da nominare ai sensi

dell'art 1401 c.c., il diritto di superficie sull'immobile ai sensi dell'art 952 c.c., come individuato nella planimetria allegata. Il concedente inoltre con l'Art.6 del contratto in caso di alienazione e/o trasferimento della proprietà a qualsiasi titolo dell'immobile, dovrà far accettare per iscritto al proprio avente causa tutte le pattuizione contenute nell'Accordo stipulato. Le parti si obbigavano a sottoscrivere l'atto definitivo di costituzione del Diritto di Superficie, entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo (art. 3). Dalle visure Ipo Catastali non risulta a nome dei Concedenti e che sia stato registrato un atto definitivo di costituzione del Diritto di Superficie.

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
Particella 769 (superficie totale - superficie occupata dall'antenna) mq 17.10-185	1.525,00	x	100 %	=	1.525,00
Totale:	**1.525,00**				**1.525,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale del LOTTO 9, si ritiene opportuno del valore ordinario di mercato ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, per poi confrontarli con quelli analoghi desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale. A tal scopo la scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito web dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente alla REGIONE AGRARIA N. 3 della provincia di Brindisi, Comuni di Brindisi, Cellino San Marco, Erchie, Mesagne, San Donaci, San Pancrazio Salentino, San Pietro Vernotico, Torchiarolo, Torre Santa Susanna, Annualità 2015. Il Valore Agricolo Medio relativo ad "seminativo" risulta pari a 6.610,00 €/Ha ovvero pari a 0,661 €/mq. Il valore ordinario di mercato, dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali, è risultato essere pari a circa 9.000,00 €/Ha ovvero pari a 0,90 €/mq per terreni a seminativo. Per esprimere un corretto valore di mercato il sottoscritto ha ritenuto opportuno considerare anche la vicinanza del terreno oggetto di stima con l'area urbana confinante con lo stesso. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona di merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto soprariportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in € 10,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.525,00	x	10,00	=	**15.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI

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
9	terreno agricolo	1.525,00	0,00	15.250,00	15.250,00
				15.250,00 €	**15.250,00 €**

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: **€. 15.250,00**

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: **€. 2.287,50**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.962,50**

data 22/01/2026

il tecnico incaricato
Antonio Locorotondo- Geom. Otello Marcello Coccioli