



# **TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI**

## **ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. 95-2025**

**RIUNITA CON**

**R.G.E.43/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO VIA CENTAURO 10

DEBITORE:

GIUDICE:  
DOTT. GILIBERTI FRANCESCO

CUSTODE:  
DOTT. D. PISANI

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA PRECISAZIONI**

**del 09/07/2025**

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Pasquale Vittorio Centonze**

CF: CNTPQL58T03H822J

con studio in SAN DONACI (BR) VIAE. TOTI, 19 telefono: 3394554850

fax: 3394554850

email: [apocen@gmail.com](mailto:apocen@gmail.com)

PEC: [pasqualevittorio.centonze@geopec.it](mailto:pasqualevittorio.centonze@geopec.it)

## PREMESSA

In data 08/07/2025, il G.E. Dott. Francesco Giliberti decretava la riunione della procedura R.G.E. 95/2025 con la procedura R.G.E. 43/2023, riconfermando i medesimi professionisti. Previa comunicazione pec di cancelleria, il sottoscritto Geom. Centonze Pasquale, già nominato CTU nella procedura 43/2023 precisa quanto segue:

## PRECISAZIONI

Nella procedura R.G.E. 95/2025 la parte ricorrente "Condominio via Centauro 10" sottopone a pignoramento il bene immobile sito in Brindisi alla Via Torpediniere Centauro, censito in N.C.E.U. di Brindisi al fg.35 particel , consistenza 29 mq rendita 86,87.

Di fatto già nella relazione di perizia rge 43/2023, datata 27/09/2023, il sottoscritto al punto 1 riporta:

### " 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**villetta a schiera laterale** a BRINDISI VIA TORPEDINIERE CENTAURO, quartiere CASALE, della superficie commerciale di **319,61** mq per la quota di 100/100 di piena propriet:

L'IMMOBILE E' UBICATO IN BRINDISI ALLA VIA TORPEDINIERE CENTAURO, IN ZONA PERIFERICA - CASALE PORTICCILO. E' DELLA TIPOLOGIA A SCHIERA E SI SVILUPPA SU TRE LIVELLI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO - RIALZATO - PRIMO, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 1.484,81 Euro, indirizzo catastale: VIA TORPEDINIERE CENTAURO, piano: T- 1-S1, intestato a ]
- foglio - (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 86,87 Euro, indirizzo catastale: VIA TORPEDINIERE CENTAURO , piano: S1, intestato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato".

Inoltre al punto 8, giudizio di conformità si specifica:

### " 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

*IL PIGNORAMENTO E' RIFERITO ALL'IMMOBILE RIPORTATO IN N.C.E.U. COMUNE DI BRINDISI FG. P.LL SUB 1 IN TESTA A I DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO SI EVINCE CHE LA SCALA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO, SMONTA IN UN VANO RIPORTATO IN N.C.E.U. AL FG. PARI (IN TEST. CHE NON E' OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MA DI FATTO E' L'UNICO PASSAGGIO POSSIBILE PER L'ACCESSO AL SUB 2, PERTANTO, QUEST'ULTIMA CONSISTENZA E' DA RITENERSI PERTINENZA DEL SUB. 1."*

Quindi il sub 2, realmente, ha perso le caratteristiche di garage-autorimessa, ( vedi foto allegate) poiché: la originaria rampa di accesso al vano garage è stata trasformata in una scalinata; che il vano di accesso è stato modificato in una ampia finestra e che l'unico accesso al sub 2 avviene da una scala interna che collega quest'ultimo al sub 1; pertanto, il sub 2, è stato considerato pertinenza del sub 1 poiché tecnicamente inscindibile. Inoltre, nel calcolo della superficie commerciale e quindi di conseguenza nella stima del valore è stata considerata anche la consistenza del sub 2 opportunamente ponderata secondo i coefficienti di ragguaglio. In definitiva, il valore di stima e il valore di vendita giudiziaria determinato nella relazione di perizia relativa alla procedura 43/2023 comprende sia il sub 1 che il sub 2.

A seguito di disposto del G.E. Il sottoscritto CTU congiuntamente al P.D. Dott. Diego Pisani, in data 15/09/2025 ha effettuato sopralluogo risultato vano poiché non è stato possibile procedere all'accesso, inquanto erano state cambiate le serrature. In data 06/10/2025, previa autorizzazione del Giudice e a seguito della sostituzione delle serrature ad opera del P.D., si è proceduto al secondo sopralluogo verificando che lo stato dei luoghi è rimasto invariato rispetto a quanto riportato nella perizia di stima .

Tanto dovevo per incarico ricevuto.

Brindisi 06/10/2025

il CTU

*geom. Pasquale Vittorio Centonze*

