



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

104/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan NATALI

CUSTODE:

Avv. Francesco Claudio GIANNO'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI

CF:BRNGPP88C31G187X

con studio in OSTUNI (BR) Viale Petrolla 12 (fraz. Villanova)

telefono: 3349518564

email: brandi.giuseppe31@gmail.com

PEC: giuseppe.brandiferreri@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ABITAZIONE UNIFAMILIARE al piano terra, sita nella zona periferica del comune di **San Pietro Vernotico (BR)**, con accesso autonomo da via Gianturco civico 52, per la quota di:

- 2/9 della piena proprietà in carico al debitore esecutato [REDACTED] *** DATO OSCURATO ***
- 3/9 della piena proprietà in carico al debitore esecutato [REDACTED] *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale: CATASTO FABBRICATI - Foglio **32** particella **307** sub **3**, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale Euro 207,87;

indirizzo catastale: **VIA GIANTURCO n.52;**

piano: **TERRA;**

intestato a:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Dati derivanti da: **SUCCESSIONE LEGITTIMA** di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 15/01/2012, registrata a Brindisi (BR) il 09/09/2014 al n.1464, volume 9990, trascritta nei Registri Immobiliari di Brindisi (BR) il 14/10/2015, Registro Generale n.13491, e Registro Particolare n.10486.

COERENZE LOTTO 1

Dalle risultanze catastali l'unità immobiliare a piano terra con accesso autonomo da via Gianturco n.52, confina a:

- **NORD**, con l'unità immobiliare identificata al n. di p.lla 207, intestata a [REDACTED] o suoi aventi causa;
- **EST**, con l'unità immobiliare identificata al n. di p.lla 824 intestata a [REDACTED] o suoi aventi causa;
- **SUD**, con via Gianturco;
- **OVEST**, con l'unità immobiliare intestata a [REDACTED] o suoi aventi causa.

(STORIA CATASTALE CENSUARIA DELLA P.LLA 307 SUB 3 DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 1987 ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)

1 - C.F. – foglio **32** p.lla **306** – Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1,0 vani, Rendita catastale Lire 196, dati derivanti da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987;

2 - C.F. – foglio 32 p.lla 306 – Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1,0 vani, Rendita catastale Lire 105.000, dati derivanti da: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992;

3 - C.F. – foglio 32 p.lla 307 sub 3 – Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita catastale Euro 207,87, dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/10/2007 Pratica n. BR0261164 in atti dal 19/10/2007 AMPLIAMENTO, STRALCIO VANO SCALA (n. 8614.1/2007);

4 - C.F. – foglio 32 p.lla 307 sub 3 – Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita catastale Euro 207,87, dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2008 Pratica n. BR0209594 in atti dal 20/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7897.1/2008);

5 - C.F. – foglio 32 p.lla 307 sub 3 – Totale superficie 65m², totale escluse aree scoperte 64m², dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/10/2007, prot. n. BR0261164.

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dagli esecutati successivamente alla trascrizione degli atti di pignoramento immobiliari.

Dalle indagini catastali espletate nell'archivio censuario dell'Ufficio Territoriale di Brindisi fino alla meccanizzazione del catasto, non è stata riscontrata la presenza di diritti reali di godimento quali il censo ed il livello.

Nella tavola grafica estratta dal S.I.T. Puglia (Sistema Informatico Territoriale), non è stata riscontrata la presenza di zone gravate da usi civici.

L'immobile non ricade sul suolo demaniale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra e nessun piano interrato. L'unità a piano terra è stata edificata nel 1955 come da planimetria catastale d'impianto, la sostituzione dei solai per la sopraelevazione dell'edificio è avvenuta nell'anno 1992, come da Concessione Edilizia allegata. L'abitazione a piano terra, è stata oggetto di ampliamento e di manutenzione straordinaria, tra gli anni 2010-2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.666,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.600,00
Data della valutazione:	19/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il giorno del sopralluogo tecnico, l'accesso al cespite staggito, è stato consentito dal debitore esecutato [REDACTED]. L'abitazione a piano terra definita LOTTO 1, risultava occupata da mobili e suppellettili di proprietà dell'esecutato e dei familiari. Dalle dichiarazioni fornite, l'unità abitativa veniva utilizzata saltuariamente dallo stesso debitore.

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] comproprietario per la quota di 2/9, e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] comproprietaria per la quota di 3/9, entrambi debitori della procedura di

espropriazione immobiliare in oggetto, alla data di rilascio del certificato di residenza, nonché alla data dell'atto di pignoramento immobiliare del 05/07/2022, risultavano essere residenti nell'abitazione a piano primo (esclusa dal pignoramento), con accesso da via Gianturco n.52.

Il certificato di residenza degli esecutati, è stato allegato alla perizia tecnica di stima.

È stato acquisito altresì il certificato di stato civile degli esecutati, dal quale la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dall'anno 2012 risultava essere vedova di [REDACTED] [REDACTED] (*precedente Omologa di separazione consensuale proc. n.197/2007 rep.389/07 del 28/05/2007*), mentre [REDACTED] [REDACTED] risultava essere di stato civile libero.

NOTE:

Per adempiere all'incarico ricevuto, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico della Cancelleria del Tribunale di Brindisi, la documentazione relativa al procedimento esecutivo.

Esaminando la documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., **il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato storico catastale e dei certificati ipotecari**, che risalgono ad un atto "*inter vivos*" a carattere traslativo, trascritto da oltre vent'anni dalla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare. La certificazione catastale storica, acquisita telematicamente dal C.T.U. per le indagini preliminari e per l'allestimento dell'elaborato peritale, corrispondono alla descrizione ipo-catastale dell'immobile individuata nell'atto di pignoramento.

L'esito al controllo della suddetta documentazione, è riportato nell'apposito modulo allegato alla relazione peritale. (*Allegato 2*)

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato di stato civile e di residenza aggiornati. (*Allegato 3*)

In ordine al primo profilo di cui al QUESITO 1, dal confronto dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Brindisi l'08/08/2022, allegato al fascicolo di parte del creditore procedente, e l'atto "*mortis causa*" trascritto nei R.R.I.I., i diritti reali individuati nell'atto di pignoramento, corrispondono ai diritti reali individuati nella denuncia di successione di [REDACTED] [REDACTED] ovvero:

PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 2/9 – [REDACTED] [REDACTED]

PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 3/9 – [REDACTED] [REDACTED]

In data 21/03/2023, il creditore procedente ha notificato l'avviso di vendita ai comproprietari (non debitori) [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ex art. 599 C.P.C..

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: Nessuna.*4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

1 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ex art. 555 c.p.c. del 05/07/2022 Repertorio n.1684, trascritto l'08/08/2022 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi ai nn. 16227/13143 Registro Generale e Particolare, a favore della società [REDACTED] con sede in Galatina (LE) CF: 04390080754, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] per la quota di 2/9 della piena proprietà, derivante da decreto ingiuntivo n.221/2022, emesso dal Giudice di Pace di Brindisi, nonché dell'atto di precetto, della somma complessiva di € 666,36.

Pignoramento immobiliare gravante sul:

1) ABITAZIONE – San Pietro Vernotico (BR), C.F. - FGL 32 p.la 307 sub 3.

2 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ex art. 555 c.p.c. del 05/07/2022 Repertorio n.1683, trascritto l'08/08/2022 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi ai nn.16226/13142 Registro Generale e Particolare, a favore della società [REDACTED] con sede in Galatina (LE) CF: 04390080754, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] per la quota di 3/9 della piena proprietà, derivante da decreto ingiuntivo n.229/2022, emesso dal Giudice di Pace di Brindisi, nonché l'atto di precetto, della somma complessiva di € 1.364,20.

Pignoramento immobiliare gravante sul:

1) ABITAZIONE – San Pietro Vernotico (BR), C.F. - FGL 32 p.la 307 sub 3.

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
Millesimi condominiali:	NON PRESENTI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

1. [REDACTED] nato a [REDACTED] (BR) il [REDACTED] CF: [REDACTED] (1) proprietà per 2/9
2. [REDACTED] nato a [REDACTED] (BR) il [REDACTED] CF: [REDACTED] (1) proprietà per 2/9
3. [REDACTED] nato a [REDACTED] (BR) il [REDACTED] CF: [REDACTED] (1) proprietà per 2/9 (QUOTA PIGNORATA)
4. [REDACTED] nata a [REDACTED] (LE) il [REDACTED] CF: [REDACTED] (1) proprietà per 3/9 (QUOTA PIGNORATA)

SUCCESSIONE LEGITTIMA di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 15/01/2012, registrata a Brindisi (BR) il 09/09/2014 al n.1464, volume 9990, trascritta a Brindisi (BR) il 14/10/2015, Registro Generale n.13491 Registro Particolare n.10486, relativamente all'unità abitativa al piano terra, nell'abitato di [REDACTED] (BR), censita in Catasto Fabbricati al foglio 32 p.lla 307 sub 3. Eredità devoluta a favore del coniuge e dei tre figli.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

1. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] (1) proprietà per 2/4 bene personale
2. [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] (1) proprietà per ¼ in regime di comunione dei beni
3. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] (1) proprietà per ¼ in regime di comunione dei beni

CESSIONE DI DIRITTI, del 17/03/1992, a rogito del Notaio COLUCCI Luigi con sede in San Pietro Vernotico (BR), Repertorio n.14110, registrato a Brindisi il 06/04/1992 al n.1634, trascritto a Brindisi il 07/04/1992, ai NN 6585/5866, a favore di [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] (già comproprietario della quota di ½ in virtù di successione legittima n.10 volume 213 U.R. Brindisi, del de cuius [REDACTED] [REDACTED] deceduto in [REDACTED] (BR) il [REDACTED] pieno proprietario con atto del Notaio COLUCCI di San Pietro Vernotico (BR) del 04/01/1971 rep.80052, registrato a Brindisi il 16/01/1971 al n.120), coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] Il titolo afferisce all'acquisto della restante quota dell'unità abitativa a piano terra, di via Gianturco n.50, censita in C.F. al foglio 32 ex p.lla 306 (odierna p.lla 307 sub 3).

*** DATO OSCURATO ***

DECRETO DI OMOLOGA DI SEPARAZIONE CONSENSUALE tra i coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nel procedimento n.197/2007 R.G., Repertorio n.389 del 28/05/2007, per la divisione dell'unità abitativa a piano TERRA-PRIMO, di cui il piano terra nel possesso e proprietà esclusiva di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

1 - **NULLA OSTA N. 258** del 31/07/1953, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "**Costruzione di un'abitazione alla via Gianturco**". La richiesta presentata il 20/07/1953, fu approvata con verbale n.27 del 30/07/1953.

2 - **CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITÀ EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA n.89** rilasciata il 02/06/1992, Pratica Edilizia n.85/92, protocollo n.4631/92, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "**Demolizione e ricostruzione di solaio, modifiche interne e di prospetto a piano terra ed ampliamento a primo piano ad una casa per civile abitazione alla via Gianturco n.52**".

NOTA BENE:

in data 18/07/2007 al prot. n.13040 i coniugi [REDACTED] e [REDACTED]

presentarono la richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire, finalizzato al "**frazionamento di una abitazione in due unità immobiliari, con modifiche interne e di prospetto, alla via Gianturco n.52 P.T. E P.1°**". La Pratica Edilizia n.144/2007 provvista del PARERE FAVOREVOLE, non fu rilasciata, poiché abbinata alla documentazione integrativa finale, richiesta dall'U.T.C. di San Pietro Vernotico (BR), con nota del 21/09/2007.

Dalle indagini amministrative non è stata riscontrata la presenza del certificato di abitabilità/agibilità del cespite staggito.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.R.G. vigente, adottato in forza di delibera della Giunta Regionale n°80 del 31/01/2008, pubblicazione su BURP – n.32 del 27/02/2008.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento all'aspetto urbanistico, il LOTTO 1 ricade in più vasta perimetrazione che l'art. 47 Capitolo V del P.R.G. vigente in San Pietro Vernotico (BR), definisce zona "B2" ovvero di "Completamento Semintensivo", che comprende gli isolati dell'area urbana quasi completamente edificati con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G..

È vietata la conversione delle attuali superfici con destinazione residenziale ad altre destinazioni di tipo direzionale e commerciale, diverse da quelle indicate in precedenza. Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza. Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti Norme.

Sono ammessi i seguenti indici urbanistici:

(If) – Indice di fabbricabilità fondiaria: 5mc/m²;

(Hm) – Altezza massima dell'edificio: mt 8,50;

Numero dei piani fuori terra ammessi: 2;

La sostituzione edilizia di gruppi di edifici e la edificazione che comporti oltre due piani fuori terra, limitata comunque a tre piani fuori terra, con una altezza massima non superiore a ml. 10,50, un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 5 mc/mq da realizzarsi comunque mediante lottizzazione convenzionata, con previsioni planovolumetriche, estesa ad una maglia urbana (nel rispetto del D.M. 2.4.68, n. 1444, e delle presenti norme) e comunque da approvarsi secondo la normativa vigente. In tale caso, la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt 10.

Le chiostrine o pozzi di luce sono ammessi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, gabinetti, bagni, scale, corridoi e ripostigli, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, comprese le cucine, le stalle, i forni e le officine emananti esalazioni nocive.

Dalla tavola grafica del SIT Puglia, è emerso che la parte antistante del fabbricato, ricade sul "Reticolo Idrografico di Connessione della R.E.R.." del P.P.T.R./p.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie:

- 1 – realizzazione di un locale igienico, ampliato nel pozzo luce scoperto;
- 2 – difformità metriche in eccesso nell'attuale cucina;
- 3 – realizzazione di una scala a sbalzo nel pozzo luce scoperto;
- 4 – modifiche di aperture esterne riscontrate su via Gianturco e nel pozzo luce scoperto;
- 5 – diversa distribuzione degli spazi interni;
- 6 – la Concessione Edilizia rilasciata nel 1992, per la sopraelevazione del fabbricato, afferisce all'ottenimento di un'unità abitativa posta a piano TERRA-PRIMO. Dalle indagini amministrative era emerso altresì, che il Permesso di Costruire per il frazionamento dell'u.i.u. presentato nell'anno 2007 non era stato rilasciato, poiché abbinabile alla documentazione integrativa finale.

Alcune difformità riscontrate sul posto, il giorno del sopralluogo tecnico, non sono sanabili con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, poiché l'oggetto dell'abuso, afferisce all'aumento di volume nell'attuale cucina, nonché l'ottenimento di un bagno nel pozzo luce scoperto. Pertanto è necessario procedere alla "fiscalizzazione", ovvero alla presentazione della pratica edilizia, ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01, per l'applicazione delle dovute sanzioni previste, perché di fatto la "demolizione dell'abuso riscontrato, non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità", nonché la rimessa in pristino delle restanti opere edilizie.

L'immobile risulta **non conforme, ed in parte regolarizzabile**.

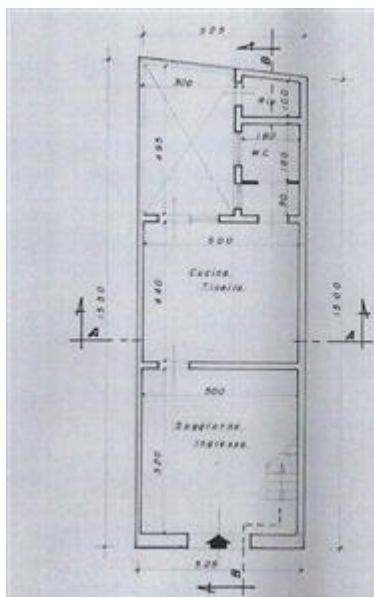
Costi di regolarizzazione:

- 1 – Pratica edilizia da definire con l'U.T.C., ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 per difformità metriche, e per "rimessa in pristino" delle opere "rimovibili", comprensiva dei diritti di segreteria, spese tecniche, ed eventuali spese di demolizione, per un totale di circa: €6.000,00
- 2 – C.I.L.A. in sanatoria per frazionamento di u.i.u., comprensiva dei diritti di segreteria, sanzione amministrativa, e spese tecniche di istruttoria, per un totale di circa: €2.000,00
- 3 – Segnalazione Certificata per l'Agibilità parziale dell'u.i.u., con certificati impianti e certificato APE: €1.700,00

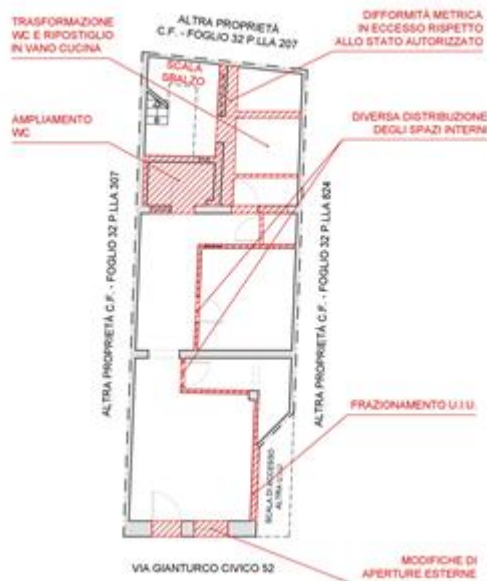
Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

NOTA BENE: La presenza del vano letto sprovvisto di illuminazione naturale diretta, non consente il rilascio dell'abitabilità. L'istruttoria edilizia è da definire con l'Ufficio Tecnico, per l'eventuale rimessa in pristino di alcune opere.

I costi di regolarizzazione sono stati detratti dal prezzo di base d'asta.



PIANTA PIANO TERRA ALLEGATA ALLA CONCESSIONE N.89 DEL 02/06/1992 (ULTIMA CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA)



RILIEVO METRICO DEL 01/04/2023 CON INDIVIDUAZIONE DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE RISCONTRATE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

1 – La planimetria catastale in atti acquisita con protocollo n.BR0261164 del 19/10/2007, presentata per “AMPLIAMENTO” e “STRALCIO VANO SCALA”, in sostituzione della planimetria d’impianto del 29/11/1955, risulta difforme dal rilievo metrico del 01/04/2023, a seguito dell’ampliamento di un locale igienico nel pozzo luce scoperto, ed una diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di tipo mappale per l’aggiornamento cartografico con procedura PRE.GEO, e denuncia di variazione catastale con procedura DO.C.F.A. da presentare ai sensi dell’art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652, per “AMPLIAMENTO” e “DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI” riscontrata nell’unità abitativa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di tipo mappale e DO.C.F.A. dell’unità immobiliare a piano terra. La suddetta variazione è comprensiva di spese tecniche, tributi speciali catastali ed imposta di bollo: € 800,00

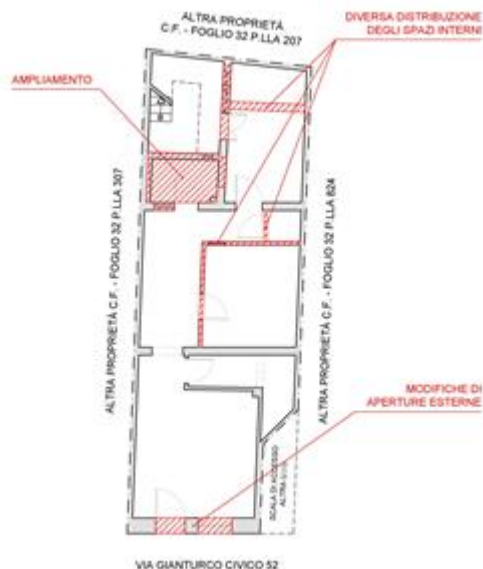
Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni.

NOTA BENE: la denuncia di variazione catastale è subordinata alla presentazione di una sanatoria edilizia, finalizzata a legittimare le difformità edilizie riscontrate sul posto, il giorno del sopralluogo tecnico.

I costi di regolarizzazione sono stati detratti dal prezzo di base d’asta.



ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI PROTOCOLLO
N.BR0261164 DEL 19/10/2007 PRESENTATA PER
"AMPLIAMENTO" - "STRALCIO VANO SCALA"



RILIEVO METRICO DEL 01/04/2023 CON
INDIVIDUAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI
RISCONTRATE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA GIANTURCO 52, QUARTIERE PERIFERICO

ABITAZIONE UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

ABITAZIONE UNIFAMILIARE al piano terra, sita nella zona periferica del comune di **San Pietro Vernotico (BR)**, con accesso autonomo da via Gianturco civico 52, per la quota di:

- 2/9 della piena proprietà in carico al debitore esecutato [REDACTED] *** DATO OSCURATO ***
- 3/9 della piena proprietà in carico al debitore esecutato [REDACTED] *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale: CATASTO FABBRICATI - Foglio 32 particella 307 sub 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale Euro 207,87;

indirizzo catastale: **VIA GIANTURCO n.52;**

piano: **TERRA;**

intestato a:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Dati derivanti da: SUCCESSIONE LEGITTIMA di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 15/01/2012, registrata a Brindisi (BR) il 09/09/2014 al n.1464, volume 9990, trascritta nei Registri Immobiliari di Brindisi (BR) il 14/10/2015, Registro Generale n.13491, e Registro Particolare n.10486.

COERENZE LOTTO 1

Dalle risultanze catastali l'unità immobiliare a piano terra con accesso autonomo da via Gianturco n.52, confina a:

- NORD, con l'unità immobiliare identificata al n. di p.lla 207, intestata a [REDACTED] [REDACTED] o suoi aventi causa;
- EST, con l'unità immobiliare identificata al n. di p.lla 824 intestata a [REDACTED] [REDACTED] o suoi aventi causa;
- SUD [REDACTED]
[REDACTED] con l'unità immobiliare intestata a [REDACTED] [REDACTED] o suoi aventi causa.

(STORIA CATASTALE CENSUARIA DELLA P.LLA 307 SUB 3 DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 1987 ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)

1 - C.F. – foglio 32 p.lla 306 – Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1,0 vani, Rendita catastale Lire 196, dati derivanti da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987;

2 - C.F. – foglio 32 p.lla 306 – Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1,0 vani, Rendita catastale Lire 105.000, dati derivanti da: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992;

3 - C.F. – foglio 32 p.lla 307 sub 3 – Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita catastale Euro 207,87, dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/10/2007 Pratica n. BR0261164 in atti dal 19/10/2007 AMPLIAMENTO, STRALCIO VANO SCALA (n. 8614.1/2007);

4 - C.F. – foglio 32 p.lla 307 sub 3 – Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita catastale Euro 207,87, dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2008 Pratica n. BR0209594 in atti dal 20/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7897.1/2008);

5 - C.F. – foglio 32 p.lla 307 sub 3 – Totale superficie 65m², totale escluse aree scoperte 64m², dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/10/2007, prot. n. BR0261164.

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dagli esecutati successivamente alla trascrizione degli atti di pignoramento immobiliari.

Dalle indagini catastali espletate nell'archivio censuario dell'Ufficio Territoriale di Brindisi fino alla meccanizzazione del catasto, non è stata riscontrata la presenza di diritti reali di godimento quali il censo ed il livello.

Nella tavola grafica estratta dal S.I.T. Puglia (Sistema Informatico Territoriale), non è stata riscontrata la presenza di zone gravate da usi civici.

L'immobile non ricade sul suolo demaniale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra e nessun piano interrato. L'unità a piano terra è stata edificata nel 1955 come da planimetria catastale d'impianto, la sostituzione dei solai per la sopraelevazione dell'edificio è avvenuta nell'anno 1992, come da Concessione Edilizia allegata. L'abitazione a piano terra, è stata oggetto di ampliamento e di manutenzione straordinaria, tra gli anni 2010-2011.



1 - VISTA DELL'EDIFICIO DA VIA GIANTURCO



2 - VISTA DELL'EDIFICIO DA VIA GIANTURCO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità abitativa a piano terra, è ubicata in via Gianturco, quartiere periferico di San Pietro Vernotico (BR), distante circa 350mt dalla SP75 direzione Cellino San Marco, ed un raggio di circa 550mt dal centro storico (*Piazza Del Popolo e Torre Quadrata*). Nelle immediate vicinanze è stata riscontrata la presenza di abitazioni unifamiliari al piano terra e piano primo, nonché da alcuni laboratori artigianali ed attività commerciali, quali officine meccaniche e pubblici esercizi.



1 - STRALCIO CATASTALE SU ORTOFOTO CON UBICAZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA



2 - STRALCIO CATASTALE DEL FOGLIO 32/A CON UBICAZIONE P.LLA 307 SUB 3

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ABITAZIONE AL PIANO TERRA

L'unità abitativa al piano terra, ubicata nella periferia di San Pietro Vernotico (BR) con accesso autonomo da via Gianturco n.52, fa parte di un edificio la cui la parte antistante (*zona soggiorno*) è stata realizzata intorno all'anno 1955 (*anno di presentazione della planimetria d'impianto*), oggetto di radicale trasformazione nella seconda metà del 1992 (*anno di rilascio della Concessione Edilizia*), con muratura portante in tufo, dello spessore variabile da un minimo di circa 25cm ad un massimo di circa 50cm, nonché da tramezzature interne in tufo dello spessore prevalente di circa 11cm. Il "LOTTO 1" è un'abitazione al piano terra, sita nella periferia di San Pietro Vernotico, distante circa 350mt dalla SP75 direzione Cellino San Marco, ed ubicata altresì ad un raggio di circa 550mt dal centro storico (*Piazza Del Popolo*). Nelle immediate vicinanze è stata riscontrata la presenza di abitazioni unifamiliari al piano terra e piano primo, nonché da alcuni laboratori artigianali ed attività commerciali, quali officine meccaniche e pubblici esercizi.

La tipologia costruttiva prevalente nella zona, è analoga a quella dell'edificio in questione.

L'abitazione a piano terra, di formato irregolare, sviluppa una superficie lorda totale, di circa 68,70m², ed è dotata di pozzo luce scoperto nella parte retrostante, per complessivi 8,00m² circa.

Internamente, l'unità abitativa è composta da un soggiorno della superficie utile di circa 17,38m², un ripostiglio sottoscala della superficie utile di circa 4,70m², un disimpegno ad "L" della superficie utile di circa 10,12m², un vano impropriamente destinato a letto della superficie utile di circa 9,78m², un locale igienico della superficie utile di circa 2,87m², un ripostiglio della superficie utile di circa 1,06m², nonché una cucina della superficie utile di circa 10,50m².

L'altezza utile interna degli ambienti principali e degli accessori diretti è pari a circa 3,40mt, ad esclusione del locale igienico dell'altezza utile interna pari a circa 2,60mt.

Tutti gli ambienti interni, ad esclusione del letto e dei ripostigli, sono dotati di illuminazione naturale diretta.

Il giorno del sopralluogo tecnico, il soggiorno si presentava pavimentato con piastrelle, in gres porcellanato di colore chiaro e formato rettangolare, posate a correre, mentre il disimpegno, il letto e la cucina sono stati pavimentati con piastrelle in gres porcellanato, di formato quadrato e di colore chiaro, il bagno invece, era stato pavimentato, ed in parte rivestito con piastrelle in gres porcellanato di colore verde. L'intera unità abitativa, era provvista di apposito battiscopa in materiale analogo a quello della pavimentazione. Le superfici verticali degli ambienti interni, e l'intradosso del solaio, si presentavano intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

L'abitazione a piano terra era provvista di una porta di accesso del tipo "blindata" ad unica anta, nonché di una porta in anticorodal di colore bronzo a doppia anta, per l'accesso al pozzo luce dalla cucina. La finestra prospiciente su via Gianturco invece, era stata realizzata in legno a doppia anta e vetro camera, provvista di apposita persiana di colore marrone. L'unità abitativa era provvista altresì di porte interne ad anta singola in legno tamburato di colore marrone chiaro. Il pozzo luce scoperto era dotato di una scala in c.a. per la manutenzione del lastricato solare sul locale igienico.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Trattandosi di un'abitazione di tipo "unifamiliare" a piano terra, con accesso autonomo da strada pubblica, non esistono dotazioni condominiali.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

- L'impianto elettrico

L'impianto riscontrato sul posto il giorno del sopralluogo tecnico, risultava essere realizzato sotto traccia. Dalle dichiarazioni fornite, l'impianto elettrico risultava essere non funzionante, poiché necessitava di una rimessa in pristino e di un adeguamento, e pertanto sprovvisto del Certificato di Conformità ai sensi del D.M. n.37/08.

- L'impianto idrico-sanitario e fognante

L'abitazione a piano terra era dotata di allaccio all'AQP nonché alla fogna, in comune con l'unità abitativa al piano primo. L'impianto idrico risultava sprovvisto del certificato di conformità.

- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento

L'abitazione a piano terra risultava sprovvista dell'impianto di riscaldamento e di raffrescamento.

LO STATO DI MANUTENZIONE

Internamente l'abitazione, si presentava in buono stato conservativo, poiché oggetto di manutenzione straordinaria tra gli anni 2010-2011, ad esclusione di alcuni punti di condensa riscontrati nel locale igienico e nella cucina. Il pozzo luce scoperto, ed il prospetto su via Gianturco invece, si presentavano in basso stato di conservazione.

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 PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	68,70	x	100 %	=	68,70	
POZZO LUCE SCOPERTO	8,00	x	10 %	=	0,80	
Totale:	76,70				69,50	

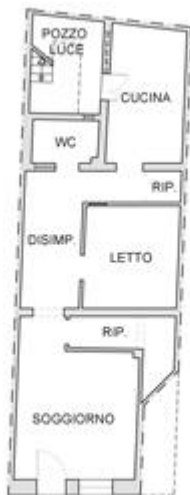


IMMAGINE IN FORMATO RIDOTTO - RILIEVO METRICO IN DATA 01/04/2023 DELL'UNITÀ ABITATIVA AL PIANO TERRA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FINO IMMOBILIARE - via Cellino n.57/a - 72027 San Pietro Vernotico (BR) (21/04/2023)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 650,00

IMMOBILIARE MERIDIONALE di MARANGIO Carmina - via Brindisi n.124 - 72027 San Pietro Vernotico (BR) (21/04/2023)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 530,00

IMMOBILIARE S. PIETRO DI SPEDICATI ACHILLE - via Brindisi n.98 - 72027 San Pietro Vernotico (BR) (21/04/2023)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 600,00

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - Anno 2022 2° semestre (21/04/2023)

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 650,00

Note: Abitazioni di tipo economico nella Fascia/zona "D2" Periferica (via Toscana, Cuneo, Pisa, Cellino).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LOTTO 1

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato del "LOTTO 1", si è ritenuto equo procedere applicando il metodo di stima sintetica comparativa. Quest'ultimo consiste nell'individuare le caratteristiche tecnico-economiche (intrinseche ed estrinseche del bene) e analizzando le più recenti operazioni di compravendita degli immobili con caratteristiche analoghe, si determina il più probabile valore di mercato, per poi apportare le opportune aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima. Il parametro di riferimento per i fabbricati è "l'unità di superficie commerciale" espressa in m². Tale parametro tecnico è quello

maggiormente impiegato sul mercato ai fini della negoziazione di un bene, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. Per quanto concerne il bene oggetto di perizia, è opportuno eseguire una valutazione, tenendo conto dello stato in cui si trova, e l'uso a cui è destinato attualmente.

Il "LOTTO 1" è un'abitazione al piano terra, sita nella periferia di San Pietro Vernotico, distante circa 350mt dalla SP75 direzione Cellino San Marco, ed ubicata altresì ad un raggio di circa 550mt dal centro storico (Piazza Del Popolo). Nelle immediate vicinanze è stata riscontrata la presenza di unità abitative al piano terra e piano primo, nonché da alcuni laboratori artigianali ed attività commerciali, quali officine meccaniche e pubblici esercizi.

Internamente, l'abitazione a piano terra, si presentava in buono stato conservativo, esternamente invece, si presentava in basso stato di conservazione. La parte antistante dell'abitazione (zona soggiorno) è stata realizzata nell'anno 1955, come da planimetria catastale d'impianto, successivamente oggetto di sostituzione dei solai per la sopraelevazione del piano primo, realizzata nel 1992 come da Concessione Edilizia, mentre il locale igienico riscontrato, secondo le dichiarazioni del debitore esecutato, sarebbe stato realizzato tra gli anni 2010-2011. Dalle indagini espletate presso gli operatori professionali del posto, il valore di mercato per le abitazioni a piano terra, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'unità oggetto di perizia, ubicate nella fascia periferica (via Toscana, Cuneo, Pisa, Cellino) definita "D2", varia da un minimo di € 570,00/m² ad un massimo di € 650,00/m².

Tenendo conto che l'unità abitativa è stata oggetto di manutenzione straordinaria tra gli anni 2010-2011, si è ritenuto equo applicare il valore di € 600,00/m².

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	69,50	x	600,00	=	41.700,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 41.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 23.166,67

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato del bene pignorato, si è ritenuto equo procedere applicando il metodo di stima sintetica comparativa. Quest'ultimo consiste nell'individuare le caratteristiche tecnico-economiche (intrinseche ed estrinseche del bene) e analizzando le più recenti operazioni di compravendita di immobili si determina il più probabile valore di mercato dei beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima. Il parametro di riferimento per i fabbricati è "l'unità di superficie commerciale" espressa in m². Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato sul mercato ai fini della negoziazione di un bene, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. Il sottoscritto ha effettuato altresì un'indagine accurata in merito alle compravendite avvenute in date assai prossime a quella della stima per immobili analoghi; inoltre ha definito i limiti della zona entro cui le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni possono considerarsi sufficientemente analoghe. In particolare per la stima del valore attuale sono stati tenuti in conto l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano e la presenza di tutti i servizi disponibili. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima dell'unità abitativa, sono state ricavate sia dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Brindisi, e dalle suindicate indagini di mercato eseguite presso gli operatori professionali del posto. Dalle indagini espletate, e dalle caratteristiche dell'unità immobiliare, si è ritenuto equo confermare l'importo di € 600,00m².

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di San Pietro Vernotico, osservatori del mercato immobiliare Brindisi, ed inoltre: Tecnici di settore della zona (Ingegneri, Geometri, Agenti Immobiliari)

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	ABITAZIONE UNIFAMILIARE	69,50	0,00	41.700,00	23.166,67

	41.700,00 €	23.166,67 €
--	-------------	-------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le modeste dimensioni, e le geometrie dell'unità abitativa, non consentono la comoda divisibilità del cespite oggetto di pignoramento.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.666,67**

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: **€. 1.900,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 166,67**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.600,00**

data 19/10/2023

il tecnico incaricato
Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI