

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

120/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan NATALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIALE:

Dott.ssa Simona PILIEGO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

del 28/12/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Ing. Maria Rita CARROZZO

C.F. :CRRMRT58H57F1520

con studio in [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

E-MAIL: carrozzo.mariarita@libero.it

PEC: carrozzo.maria@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Il giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Giliberti con provvedimento del 03/09/2024, depositato in Cancelleria in pari data, e trasmesso a mezzo PEC alla scrivente in data 03/09/2024, in riferimento alla procedura esecutiva n.129/2024, nominava CTU il sottoscritto Ing. Maria Rita CARROZZO, che con successiva PEC del 04/09/2024 trasmetteva accettazione di incarico e pedissequo giuramento telematico.

Dalla nota di iscrizione a ruolo dell'atto di pignoramento, la [REDACTED], Creditore Procedente, ha promosso una procedura esecutiva / [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED], avente ad oggetto i seguenti immobili:

LOTTO 1

A *Comune: D508 – Fasano (BR) – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana Foglio 42 particella 736 sub 9 – categoria A/3 – classe 4 – consistenza 7,0 vani Superficie catastale Totale 127 mq – Rendita: Euro 451,90 – Indirizzo: Via Bosi n.20 Piano 3 Scala A int.5 per il diritto di usufrutto di [REDACTED]*

A1 *Comune: D508 – Fasano (BR) – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana Foglio 42 particella 736 sub 11 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza 12 mq - Superficie catastale Totale 12 mq – Rendita: Euro 14,25 – Indirizzo: Via Don Morosini Scala A Piano S1 per il diritto di usufrutto di [REDACTED]*

LOTTO 2

A *Comune: D508 – Fasano (BR) – Catasto Terreni – Foglio 36 particella 158 – Qualità/classe Uliveto classe 2 – superficie 1283 mq - Reddito dominicale 7.29 €, Reddito Agrario 4.31 € per il diritto di piena proprietà pari a 1/6 di [REDACTED] e 1/6 di [REDACTED]*

B *Comune: D508 – Fasano (BR) – Catasto Terreni – Foglio 36 particella 159 – Qualità/classe Uliveto classe 2 – superficie 1149 mq - Reddito dominicale 6.53 €, Reddito Agrario 3.86 € per il diritto di piena proprietà pari a 1/6 di [REDACTED] e 1/6 di [REDACTED]*

C *Comune: D508 – Fasano (BR) – Catasto Terreni – Foglio 36 particella 167 – Qualità/classe Uliveto classe 2 – superficie 17 mq - Reddito dominicale 0,10 €, Reddito Agrario 0,06 € per il diritto di piena proprietà pari a 1/6 di [REDACTED] e 1/6 di [REDACTED]*

D *Comune: D508 – Fasano (BR) – Catasto Terreni – Foglio 36 particella 160 – Qualità/classe Uliveto classe 2 – superficie 657 mq - Reddito dominicale 3,73 €, Reddito Agrario 2,21 € per il diritto di piena proprietà pari a 143/600 di [REDACTED] e 143/600 di [REDACTED]*

In data 03/10/2024 il Giudice Dott. Antonio Ivan NATALI ha disposto la riunione della procedura n.129/2024 alla procedura n 120/2024, promossa in data 01/07/2024 dalla stessa [REDACTED] c/ [REDACTED].

Con provvedimento del 22/07/2024 il Dott. NATALI ha sospeso “*inaudita altera parte*” la procedura n.120/2024 relativamente ai beni di cui alle lettere **a), b) e c)** dell’atto di pignoramento **di proprietà esclusiva di [REDACTED]**, in quanto costituiti in fondo patrimoniale dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED].

Si precisa che, ai fini dell’espletamento dell’incarico in questione ed in particolare per eseguire il sopralluogo tecnico presso il compendio staggito, nonché per effettuare gli accessi ai Pubblici Uffici, lo scrivente CTU si è avvalso dell’uso del proprio mezzo di locomozione.

Per rispondere ai quesiti formulati relativamente all’ immobile pignorato, oltre che per formulare le valutazioni di carattere tecnico ed economico richieste, lo scrivente ha espletato i rilievi del caso e quant’altro necessario per accertare la posizione catastale, ipotecaria e amministrativa presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Fasano (BR) e l’Agenzia delle Entrate di Brindisi.

Dall’analisi degli atti di causa di cui alla presente procedura esecutiva si è potuto procedere al controllo della completezza dei documenti di cui all’art. 567 c. p. c. In particolare si è riscontrato il deposito della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare in data 03/05/2023, del certificato notarile sostitutivo ai sensi dell’art.567 comma 2 c.p.c. redatto dal Notaio Dott.ssa Giulia [REDACTED] in Corleone (PA) il 31/07/2024.

Ebbene, dopo aver effettuato il necessario controllo della documentazione depositata, nonché dopo aver esaminato i documenti reperiti presso gli Enti Pubblici si specifica quanto segue.

In data 03/10/2024 alle ore 10,00, il sottoscritto CTU fissava l’inizio delle operazioni peritali presso gli immobili staggiti ed allo stesso venivano convocati:

- La Sig.ra [REDACTED] eseguita, mediante **Lettera Raccomandata A/R** del 19/09/2024;
- Il Sig. [REDACTED], eseguita, mediante **Lettera Raccomandata A/R** del 19/09/2024;
- Il Sig. [REDACTED], eseguita, mediante **Lettera Raccomandata A/R** del 19/09/2024;
- Il custode, Dott.ssa [REDACTED], nominato dal G.E.

In tale data, l’esecutato [REDACTED] non presidiava il compendio staggito di sua proprietà e, pertanto, la scrivente, unitamente al Custode giudiziario Dott.ssa [REDACTED], non ha potuto eseguire il sopralluogo; le operazioni peritali sono proseguite presso l’appartamento sito in FASANO alla via G. Bosi n.20 Piano 3^ di cui la Sig. [REDACTED] risulta usufruttuaria.

La sottoscritta ha proceduto con rilievi tecnici e fotografici dello stato dei luoghi, avendo avuto cura di annotare tutti i particolari utili per il prosieguo delle attività peritali, alle ore 11,15, il custode ritenuto sufficiente il lavoro svolto, dichiarava chiuse le operazioni di sopralluogo con la sottoscrizione del relativo verbale.

Tutto quanto premesso e considerato, in base alla natura e consistenza del compendio pignorato è possibile definire i seguenti Lotti di vendita.

TRIBUNALE ORDINARIO -BRINDISI- ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N.120/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

1.1 Descrizione sintetica del bene

A **Usufrutto** dell'appartamento sito in Fasano via Giannino Bosi civ.20 ubicato al piano terzo, scala A interno 5, della superficie lorda di 121,42 mq e del box-garage sito in Fasano alla via Don Morosini scala A piano S1,avente superficie lorda pari a 12 mq, per una **superficie commerciale complessiva degli immobili pari a 133,91 mq**, ottenuta attraverso l'applicazione dei parametri di omogeneizzazione delle superfici accessorie alla superficie principale dell'abitazione ex DPR 138/98.

(si vedano l'Allegato n.1- Elaborato grafico e l'Allegato n.2 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi);

1.2 Identificazione catastale

DATI CATASTALI: APPARTAMENTO sito in Fasano alla via Giannino Bosi n.20, Piano 3° Scala A interno 5, censito nel N.C.E.U. di Fasano al foglio 42 particella 736 sub 9 – categoria A/3 – classe 4 – consistenza 7,0 vani Superficie catastale Totale 127 mq – Rendita: Euro 451,90
BOX-GARAGE sito in Fasano alla via Don Morosini Scala A Piano S1, censito nel N.C.E.U. di Fasano al foglio 42 particella 736 sub 11 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza 12 mq – Rendita : Euro 14,25

INTESTATARI:

██████████ nato a ██████████

- nuda proprietà per 1000/1000

██████████ nata a ██████████

- usufrutto per 1000/1000

L'intero edificio sviluppa n.5 piani, di cui 4 Piani fuori terra e 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

A1 **Box singolo**, composto da unico vano, ubicato al piano S1 sviluppa una superficie commerciale di 12,00 mq, ha accesso stradale da via Don Morosini mediante rampa munita di cancello in ferro verniciato. Altezza utile pari a 4,20 ml; Superficie utile circa 12,00 mq.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,63 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,28 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.757,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.000,00
Data della valutazione:	28/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, l'immobile è nella piena disponibilità della sig.ra [REDACTED].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Da un controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo si è verificata la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. In particolare, il creditore procedente ha depositato la relazione notarile, attinente le iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati.

Infine, nelle visure catastali, negli atti di provenienza, come nella certificazione notarile risultante, il bene staggito non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.

Pertanto, alla data di apertura della presente relazione il cespite oggetto di procedura risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riportate nel successivo capitolo 4.2, oltre le provenienze del medesimo come riportate nel capitolo 6.

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 e spese della Procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- **Pignoramento Immobiliare trascritto a Brindisi in data 30/07/2024 al n. 15027 reg. generale ed al n. 12489 reg. particolare**, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Brindisi (BR) del 03/07/2024, repertorio n. 2291/2024 a favore di [REDACTED], con sede in CONEGLIANO (TV).
Spese di cancellazione del pignoramento inerente l'immobile oggetto di vendita giudiziaria, ammontano ad € 299,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli ed € 40,00 per tassa ipotecaria

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili (appartamento + box):	€ 1.316,00
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. Attuali Proprietari

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

- [REDACTED] nato a [REDACTED] - nuda proprietà per 1000/1000 in virtù di Atto di Compravendita del 18/03/2008 n.rep.75537/18603 rogante Dott. [REDACTED], notaio in Fasano (BR) trascritto il 28/03/2008 nn.6476/4723.
- [REDACTED] nata [REDACTED] - usufrutto per 1000/1000.

6.2. Precedenti Proprietari

Dal 19/11/1983 fino al 18/03/2008:

- [REDACTED] nata a [REDACTED], diritto di proprietà per la quota di 1/1 in virtù di Atto del 19/11/1983 rogante Dott. [REDACTED], notaio in FASANO (BR), trascritto il 06/12/1983 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED].

Fino al 19/11/1983

- [REDACTED] ([REDACTED]) nato a [REDACTED], diritto di proprietà per la quota di 1/1 .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. Pratiche Edilizie

All'esito dell'accesso agli atti effettuato in data 08/11/2024, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di FASANO (BR), previa istanza online del 06/11/2024 con riferimento al compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 1 sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- **“Progetto per la Costruzione di appartamenti per civili abitazioni in Fasano – Lottizzazione SIBILIO POTENZO – Lotti 28-29-30-31-g-f”** in data 18/11/1975, di proprietà [REDACTED] a firma dello stesso [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n. [REDACTED];
- **Denuncia e deposito delle opere in c.a.** all'Ufficio del Genio Civile di Brindisi in data 02/12/1975 con n. 9737 di protocollo;
- **Parere favorevole della C.E.C.** in data 05/01/1976 e **Nulla Osta per l'esecuzione dei Lavori** in data 03/03/1976;
- **“Progetto per la Costruzione di appartamenti per civili abitazioni in Fasano – Lottizzazione SIBILIO POTENZO – Lotti 28-29-30-31-g-f - Variante”** in data 23/03/1977, proprietario e progettista [REDACTED];
- **Atto di Concessione per l'esecuzione dei lavori edili in Variante** in data 26/04/197, rilasciato all' [REDACTED] dal Sindaco e dall'Assessore all'Urbanistica pro tempore;
- **Collaudo Statico per “lavori di costruzione di due palazzine per civile abitazione sui lotti 28-29-30-31-f-g della lottizzazione S,** a firma dell' Ing [REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n. [REDACTED], depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Brindisi in data 16/12/1976;
- **“Autorizzazione di agibilità”** rilasciato dall'Assessore all'Urbanistica del Comune di Fasano in data 10/09/1977.

(si veda l'Allegato n.4- Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Fasano).

7.2. Situazione Urbanistica

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

Nel PRG – Piano Regolatore Vigente, l'unità abitativa di cui al presente LOTTO 1 ricade in ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA' DI TIPO B2.

Con riferimento a tale zona, le norme tecniche di attuazione del PRG riportano quanto segue: Con riferimento a detta Zona, la NTA del PRG vigente all'art.51 riporta quanto segue:

Art. 51 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ ZONE OMOGENEE DI TIPO "B2"

Comprendono gli isolati delle aree urbane occupati parzialmente da fabbricati costruiti con varie tipologie edilizie (schiera, linea, case isolate), in epoca più recente, e le aree di completamento non ancora edificate comprese in isolati con caratteristiche edilizie analoghe.

In tali zone 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., con divieto di conversione delle attuali superfici con destinazioni residenziali ad altre destinazioni.

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento, o comunque non compatibili con la residenza.

Esse, se esistenti alla data di adozione del P.R.G., devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Per gli altri fabbricati gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico-edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti senza aumento della Suesistente e quelli di ricostruzione, con il rispetto dei seguenti indici massimi:

Iff = 3,0 mc./mq.

Rc = 0,40 mq./mq.

Uf = 1,05 mq./mq.

H max = 7,50 m.

NP = 1 + PT.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione su lotti inediti e quelli di ampliamento di costruzioni esistenti con il rispetto dei seguenti indici:

Iff = 2,0 mc./mq.

Rc = 0,40 mq./mq.

Uf = 1,05 mq./mq.

H max = 7,50 m.

NP = 1 + PT.

Sono consentiti gli interventi previsti dai piani di lottizzazione convenzionata PLC in vigore alla data di adozione del P.R.G., secondo quanto previsto nelle relative convenzioni, sino alla scadenza ivi prevista.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Dalle risultanze del rilievo metrico espletato dallo scrivente CTU si è accertato che l'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 1 risulta **non conforme** agli elaborati grafici presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Fasano; è stata rilevata una difformità dello STATO DEI LUOGHI rispetto alle planimetrie allegata alla concessione, consistente in:

- Lieve modifica nella distribuzione interna relativamente al vano soggiorno in quanto è stato eliminato il tramezzo del vano letto adiacente.

Tale difformità è regolarizzabile mediante: Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001 per regolarizzare lo stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche per redazione pratica di sanatoria e accertamento di conformità:	€ 1.000,00
Diritti comunali per istruttoria	€ 150,00
Sanzione amministrativa forfettaria	<u>€ 516,00</u>
	€ 1.666,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La difformità di cui al precedente paragrafo è regolarizzabile mediante: Dichiarazione di Variazione DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche per rilievo ed elaborazione pratica PREGEO e DOCFA:	€ 350,00
Diritti Erariali per dichiarazione DOCFA:	<u>€ 50,00</u>
	€ 400,00

(si veda l'Allegato n.3- Atti catastali).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FASANO (BR)

VIA GIANNINO BOSI N.20 PIANO TERZO SCALA A INTERNO 5

APPARTAMENTO di cui al punto A

Usufrutto per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in FASANO (BR) via Giannino Bosi n.20.

Trattasi di appartamento in condominio posto al terzo piano della scala A realizzato nell'anno 1976 con regolare titolo abilitativo. Esso si compone di: ingresso/disimpegno, soggiorno, due camere da letto, un bagno, disimpegno, tinello, cucina e lavanderia; è dotato di tre balconi: uno in corrispondenza del soggiorno, l'altro prospiciente la camera da letto 2 ed infine il terzo a servizio del tinello e della cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, ha un'altezza interna di 3,00 mt.

Identificazione catastale:

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

- **foglio 42, particella 736, sub 9 del catasto fabbricati**, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,0 vani, superficie catastale totale 127,00 mq, rendita € 451,90; Indirizzo Catastale: Via Giannino Bosi n.20 Piano3°, intestato a:

- [redacted] nato a [redacted] - **nuda proprietà per 1000/1000**
- [redacted] nata a [redacted] - **usufrutto per 1000/1000**

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'abitazione di cui al presente LOTTO 1 si trova nel comune di Fasano (BR), avente popolazione residente di circa 41.000 abitanti e ubicato a nord del territorio provinciale brindisino, ad egual distanza da Bari e Brindisi. I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI:

centro commerciale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
centro sportivo	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
verde attrezzato	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI:

Collegamento con superstrada 2,10 Km circa	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
Aeroporto Brindisi distante 60,00 Km	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
ferrovia distante 4,00 Km circa	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
porto Torre Canne distante 14,60 Km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- esposizione	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- luminosità	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- panoramicità	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- impianti tecnici	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- servizi	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'**unità abitativa** di che trattasi, si sviluppa al terzo ed ultimo piano di un edificio a carattere condominiale a 4 piani fuori terra ed è accessibile sia a mezzo di un vano scala comune sia tramite ascensore; ha accesso da Via Giannino Bosi civ. 20.

Il cespite si compone di: ingresso/disimpegno, soggiorno, due camere da letto, un bagno, disimpegno, tinello, cucina e lavanderia; è dotato di tre balconi: uno in corrispondenza del soggiorno, l'altro prospiciente la camera da letto 2 ed infine il terzo a servizio del tinello e della cucina; ha altezza utile interna pari a 3,00 m e presenta una **superficie utile pari a 99,08 mq**; gli ambienti sono caratterizzati dalle seguenti aree (Superficie Interna Netta):

Superficie Utile Residenziale:



• Ingresso	: 8,40 mq
• Soggiorno	: 33,07 mq
• Tinello	: 8,58 mq
• Cucina	: 7,26 mq
• Lavanderia	: 2,40 mq
• Camera da letto 1	: 13,20 mq
• Bagno	: 5,25 mq
• Camera da letto 2	: 14,20 mq
• Disimpegno	: 6,72 mq

Superficie utile non residenziale:

• Balcone 1	: 5,32 mq
• Balcone 2	: 5,04 mq
• Balcone 3	: 7,00 mq

Le partizioni interne sono realizzate in muratura mediante tramezzature in tufelle dello spessore di 10 cm. I paramenti murari sia orizzontali che verticali sono rivestiti in intonaco a civile e finiture in idropittura di colore bianco; diversamente, i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

I pavimenti in quasi tutti gli ambienti sono in parquet dotati di battiscopa dello stesso materiale, ad eccezione della cucina e della lavanderia dove sia pavimenti che rivestimenti sono in gres ceramico; il bagno è completo di accessori e rubinetterie in genere, i sanitari presenti unitamente ai rivestimenti orizzontali e verticali, risultano essere di discreta qualità.

I serramenti interni, quali le porte di accesso alle varie stanze, sono realizzati in legno tipo douglas, ivi compresi gli stipiti e le mostrine con maniglie del tipo ottone; mentre, quelli esterni sono costituiti da infissi in legno/alluminio di colore bianco con vetro camera con la presenza di avvolgibili in materiale plastico avente funzione di oscuramento. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

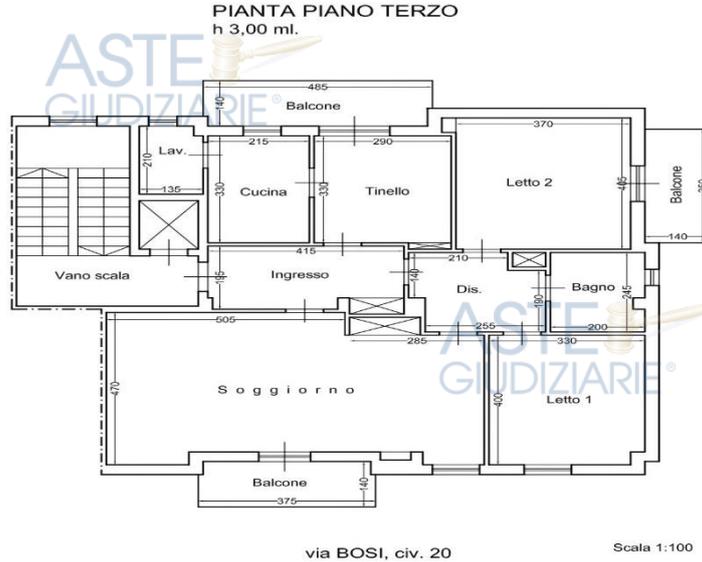
L'unità abitativa si presenta in buone condizioni statiche ed è caratterizzato da una pianta regolare; esternamente il prospetto è trattato ad intonaco civile con rivestimento plastico anch'esso in buono stato conservativo e manutentivo.

Per quanto riguarda la **dotazione impiantistica**, l'unità abitativa è dotata di:

- **Impianto elettrico, televisivo:** sottotraccia con interruttori e prese, la tensione è di 220 V; conformità non rilevabile;
- **Impianto idrico- fognante:** sottotraccia con alimentazione da rete di distribuzione gestita da Acquedotto Pugliese S.p.A.; conformità non rilevabile;
- **Impianto gas:** collegato alla rete di distribuzione pubblica gas metano;
- **Impianto termico:** sottotraccia ed autonomo con radiatori alimentati da caldaia a gas; conformità non rilevabile.
- **Impianto condizionamento:** split con alimentazione elettrica.

(si vedano l'**Allegato n.1:** Elaborato grafico e l'**Allegato n.2:** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi).

STATO DEI LUOGHI APPARTAMENTO



ACCESSORI:

A1 BOX-GARAGE, composto da unico vano, sviluppa una superficie commerciale di 12,00 mq,

Identificazione catastale:

- **foglio 42, particella 736, sub 11 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12,00 mq, rendita € 14,25, indirizzo catastale Via Don Morosini Scala A Piano S1, intestato a:
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] - **nuda proprietà per 1000/1000**
 - [REDACTED] nata a [REDACTED] - **usufrutto per 1000/1000**

Altezza utile pari a 4,20 ml; Superficie utile circa 12,00 mq.

CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza del compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 1 sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari;
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

APPARTAMENTO :

Descrizione	Consistenza Reale [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq]
Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali	121,42	100%	121,42

Balconi	17,36	30%	5,21
Totale:	283,25		126,63

ACCESSORI:

Descrizione	Consistenza Reale [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq]
Box singolo	12,14	60%	7,28
Totale:	12,14		7,28

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/11/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento in vendita 3 locali

Indirizzo: Via Giardinelli s.n.c., Fasano (BR)

Superfici principali e secondarie: 100,00 mq

Superfici accessorie: posto auto

Prezzo: 333.000,00 pari a 3.333,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/11/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento 3° Piano senza ascensore -5 locali

Indirizzo: Via Rosselli s.n.c., Fasano (BR)

Superfici principali e secondarie: 198,00 mq

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 1.313,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/11/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento in vendita 1° piano

Indirizzo: Via Don Morosini, Fasano (BR)

Superfici principali e secondarie: 170,00 mq – 5 locali

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.294,00 Euro/mq

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (27/11/2024)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

*(si veda l'Allegato n.5: Quotazioni OMI, Fasano (BR) -Zona Giardinelli- zona C1, destinazione abitazioni di tipo civile, Anno 2024, Semestre I).***VALUTAZIONE****DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.***SVILUPPO VALUTAZIONE**

Il criterio con il quale si determina questa stima è quello ottenuto con il metodo sintetico o diretto, basato, da un lato da una comparazione con esperienze di compravendite di beni analoghi in tempi sufficientemente recenti e, dall'altro, basato sulle medie delle risultanze delle indagini di mercato svolte presso operatori del settore immobiliare del posto, su valutazioni e conoscenze dirette, nonché rispetto alle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio di Brindisi per il Comune di Fasano.

Dalla comparazione degli immobili sopra indicati scaturisce un valore medio a metro quadro (€/mq) pari a 1.615,00 Euro/mq arrotondato per difetto a 1.600,00 Euro/mq.

In relazione alle caratteristiche dell'immobile peritato, la scrivente ritiene di apportare un aggiustamento per eccesso del valore medio ottenuto a **1.700,00 Euro/mq.**

Valore LOTTO 1 = 1.700,00 €/mq x 133,91 mq = € 227.647,00

All'importo così ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo di **€ 2.066,00** quantificato innanzi dalla scrivente in relazione agli oneri di cui dovrà farsi carico l'acquirente per la regolarizzazione delle difformità edilizie, così come indicato al paragrafo 8.1.

Detenendo l'esecutata, sig.ra ANGELINI Patrizia, il solo diritto di usufrutto, si è proceduto al calcolo del valore dell'usufrutto applicando al valore della piena proprietà la percentuale (riportata nel prospetto dei coefficienti) relativa all'usufrutto, determinata in base all'età del beneficiario (da 64 a 66 anni percentuale 50%)

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	118,75	95,00	5,00
da 21 a 30	112,50	90,00	10,00
da 31 a 40	106,25	85,00	15,00
da 41 a 45	100,00	80,00	20,00
da 46 a 50	93,75	75,00	25,00
da 51 a 53	87,50	70,00	30,00
da 54 a 56	81,25	65,00	35,00
da 57 a 60	75,00	60,00	40,00
da 61 a 63	68,75	55,00	45,00
da 64 a 66	62,50	50,00	50,00
da 67 a 69	56,25	45,00	55,00
da 70 a 72	50,00	40,00	60,00
da 73 a 75	43,75	35,00	65,00
da 76 a 78	37,50	30,00	70,00
da 79 a 82	31,25	25,00	75,00

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

da 83 a 86	25,00	20,00	80,00
da 87 a 92	18,75	15,00	85,00
da 93 a 99	12,50	10,00	90,00

VALORE USUFRUTTO LOTTO 1= € 227.647,00 x 0,50 = € 113.823,50

RIEPILOGO VALORI CORPO

• Valore compendio immobiliare (1000/1000 di usufrutto)	€ 113.823,50
• A detrarre i costi della regolarizzazione edilizia (cfr. paragrafo 8.1)	€ 2.066,00
Valore di mercato (1000/1000 di usufrutto)	€ 111.757,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene immobile oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, determinando dapprima il più probabile valore di mercato ordinario o normale di beni simili e in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune correzioni tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima.

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	126,63	7,28	113.823,50	113.823,50
				113.823,50 €	113.823,50 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 113.823,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI

Descrizione	Importo
Decurtazione monetaria per adeguamento difformità edilizia	- 2.066,00

Valore di mercato (1000/1000 di usufrutto): **€ 111.757,50**

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **111.757,50**

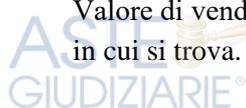
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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. € **16.763,63**

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

Aumento per arrotondamento € **6,13**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova. € **95.000,00.**



TRIBUNALE ORDINARIO -BRINDISI- ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N.120/2024

LOTTO 2

Terreno sito in Fasano-località Selva in Catasto Terreni al Fg.36 Particella 158
Terreno sito in Fasano-località Selva in Catasto Terreni al Fg.36 Particella 159
Terreno sito in Fasano-località Selva in Catasto Terreni al Fg.36 Particella 167
Terreno sito in Fasano-località Selva in Catasto Terreni al Fg.36 Particella 160



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Descrizione sintetica

A Proprietà della quota indivisa di 1/6 +1/6 della porzione di terreno sita in Fasano alla località Selva, in catasto al fg. 36 p.lla 158, avente superficie catastale pari a 1.283,00 mq

B Proprietà della quota indivisa di 1/6+1/6 della porzione di terreno sita in Fasano alla località Selva, in catasto al fg. 36 p.lla 159, avente superficie catastale pari a 1.149,00 mq

C Proprietà della quota indivisa di 1/6 + 1/6 della porzione di terreno sita in Fasano alla località Selva, in catasto al fg. 36 p.lla 167, avente superficie catastale pari a 17,00 mq

D Proprietà della quota indivisa di 143/600 + 143/600 della porzione di terreno sita in Fasano alla località Selva, in catasto al fg. 36 p.lla 160, avente superficie catastale pari a 647,00 mq



1.2 Identificazione catastale

DATI CATASTALI: **TERRENO** sito in Fasano alla località Selva, censito nel C.T. di Fasano al foglio 36 particella 158 (catasto terreni), di are 12 ca 83

INTESTATARI: [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO





di 1/6 dell'intera proprietà

██████████ nato a ██████████

di 1/6 dell'intera proprietà



per la quota

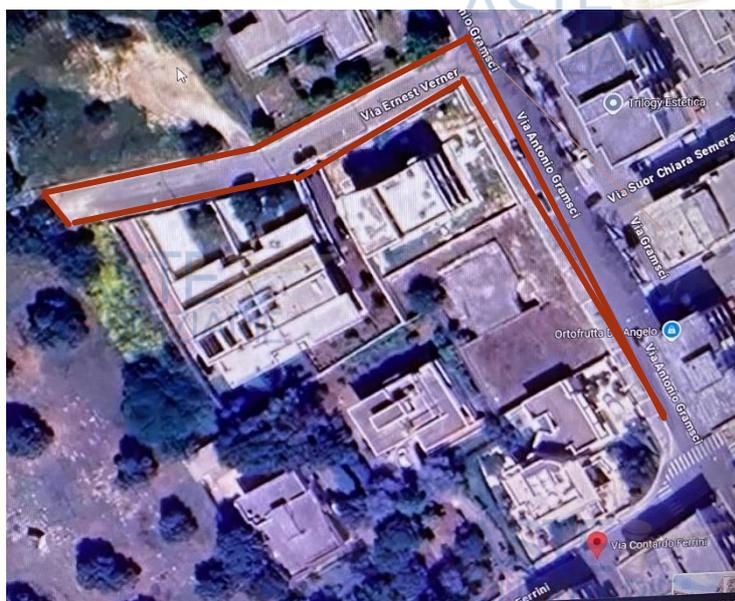


DATI CATASTALI: TERRENO sito in Fasano alla località Selva, censito nel C.T. di Fasano al foglio 36
particella 159 (catasto terreni), di are 11 ca 49



INTESTATARI: ██████████ nata a ██████████) per la quota
di 1/6 dell'intera proprietà

██████████ nato a ██████████ per la quota
di 1/6 dell'intera proprietà



DATI CATASTALI: TERRENO sito in Fasano alla località Selva, censito nel C.T. di Fasano al foglio 36
particella 167 (catasto terreni), di ca 17

INTESTATARI: ██████████ nata a ██████████ per la quota





di 1/6 dell'intera proprietà

██████████ nato a ██████████) per la quota
di 1/6 dell'intera proprietà



DATI CATASTALI: **TERRENO** sito in Fasano alla località Selva, censito nel C.T. di Fasano al foglio 36
particella 160 (catasto terreni), di are 6 ca 47

INTESTATARI: ██████████ nata a ██████████) per la quota
di 143/600 dell'intera proprietà
██████████ nato a ██████████ per la quota
di 143/600 dell'intera proprietà



2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

I terreni censiti con i numeri di particella 158,159,167,160, di cui al presente LOTTO 2 sono nella disponibilità dei proprietari.





3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

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

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

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura

3.2.1. Iscrizioni:

- **Pignoramento Immobiliare trascritto a Brindisi in data 30/07/2024 al n. 15027 reg. generale ed al n. 12489 reg. particolare**, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Brindisi (BR) del 03/07/2024, repertorio n. 2291/2024 a favore di [REDACTED] con sede in CONEGLIANO (TV).

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili di cui al presente LOTTO 2 non appartengono ad un edificio di tipo condominiale, pertanto non sono assoggettati a spese di tal genere.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1. Attuali Proprietari

TERRENI fg. 36 particelle 158-159-167

- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/6 dell'intera proprietà
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/6 dell'intera proprietà

TERRENO fg. 36 particella 160

- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 143/600 dell'intera proprietà
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 143/600 dell'intera proprietà

I beni sono pervenuti per Successione in morte di [REDACTED], deceduto il [REDACTED], registrata il 07/03/2003 al N. di repertorio 50/522 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/07/2007 ai NN.15545/9854 devoluta per testamento olografo per Notaio [REDACTED] pubblicato il 20/02/2003, registrato a Ostuni (BR) il 03/03/2003 al n.123.

5.2. Precedente Proprietario

- [REDACTED] nato a [REDACTED], diritto di proprietà per la quota di 1/1.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1. Pratiche Edilizie: Nessuna

6.2. Destinazione Urbanistica

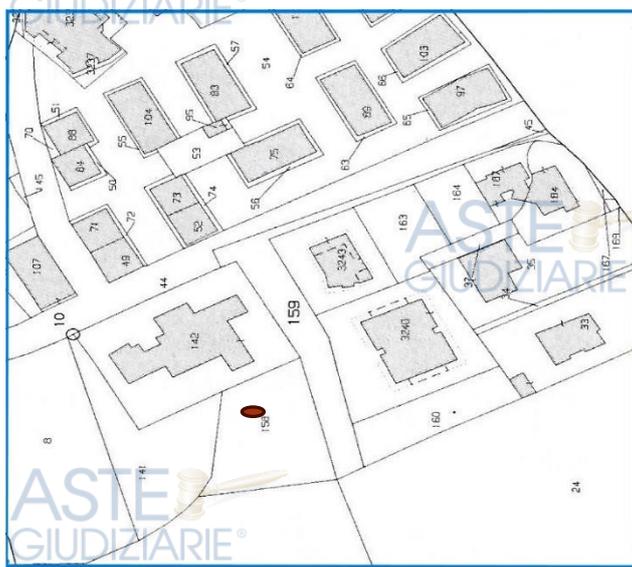
6.2.1 Lotto di Terreno Fg.36 Part. 158

Il lotto sito nel Comune di Fasano (BR) alla via Piano di Lottizzazione che è perpendicolare alla via Antonio Gramsci e confinante con la recinzione lato Ovest della Scuola Materna sita in via Gramsci, è censito nel NCT come segue:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie(mq)	Reddito Dominicale(€)	R. Agrario(€)
FASANO	36	158	ULIVETO	2	1283	7,29	4,31

Per il PRG e le relative NTA, approvati con deliberazione di G.R. n. 1000 del 20/07/2001, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

parte “Aree per i servizi pubblici di quartiere” con destinazione “Asili nido-scuole materne-scuole dell’obbligo” e parte **Zona residenziale di espansione “C2”** del comparto 11 di Fasano centro, disciplinate dagli artt. 16, 35 e 55 delle NTA di PRG.



6.2.2 Lotto di Terreno Fg.36 Part. 159

Il lotto sito nel Comune di Fasano (BR) alla Antonio Gramsci, è censito nel NCT come segue:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie(mq)	Reddito Dominicale(€)	R. Agrario(€)
FASANO	36	159	ULIVETO	2	1149	6,53	3,86

Per il PRG e le relative NTA, approvati con deliberazione di G.R. n. 1000 del 20/07/2001, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

parte **“Zone per la viabilità”** e parte **Zona residenziale di espansione “C2”** del comparto 11 di Fasano centro, disciplinate dagli artt. 16, 39 e 55 delle NTA di PRG.



6.2.3 Lotto di Terreno Fg.36 Part. 167

Il lotto sito nel Comune di Fasano (BR) alla via Contardo Ferrini, è censito nel NCT come segue:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie(mq)	Reddito Dominicale(€)	R. Agrario(€)
FASANO	36	167	ULIVETO	2	17	0,10	0,06

Per il PRG e le relative NTA, approvati con deliberazione di G.R. n. 1000 del 20/07/2001, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

“Zone per la viabilità” disciplinata dall’art. 39 delle NTA di PRG.



6.2.1 Lotto di Terreno Fg.36 Part. 160

Il lotto sito nel Comune di Fasano (BR) alla via Piano di Lottizzazione, è censito nel NCT come segue:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie(mq)	Reddito Dominicale(€)	R. Agrario(€)
FASANO	36	160	ULIVETO	2	657	3,73	2,21

Per il PRG e le relative NTA, approvati con deliberazione di G.R. n. 1000 del 20/07/2001, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Zona residenziale di espansione "C2" del comparto 11 di Fasano centro, disciplinata dall'art. 55 delle NTA di PRG.

**6.3. Situazione Urbanistica**

Nel PRG – Piano Regolatore Generale vigente, i terreni di cui al presente **LOTTO 2** ricadono in località Selva di Fasano.

Con riferimento a detta zona, le **NTA del PRG agli Artt. 16-35-39-55** riportano quanto segue:

Art. 16 - COMPARTO

Il comparto, secondo quanto prescritto dall'art. 15 L.R. n. 6 del 12/2/1979 e successive modifiche e integrazioni, costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Esso può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico generale.

Ogni comparto include:

- aree e/o immobili a destinazione residenziale, mista residenziale-produttiva, terziaria;
- aree destinate ai servizi pubblici di cui all'art. 8 delle presenti norme;
- aree destinate alla viabilità di P.R.G.

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale degli strumenti urbanistici attuativi estesi all'intero comparto costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità di tutte le opere previste nel Comparto.

Il Sindaco, entro 30 gg. dalla data di adozione dello strumento urbanistico attuativo, notifica ai proprietari e/o aventi titolo interessati il provvedimento medesimo, indicando loro le modalità di esecuzione del comparto ed i termini entro

cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione.

Decorso il termine su indicato, il Comune procede all'esecuzione d'Ufficio del Comparto, anche a mezzo di esproprio, nei confronti dei proprietari e/o degli aventi titolo che non abbiano assentito al comparto.

Art. 35 - ZONE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

Comprendono gli edifici esistenti e le aree destinate a standards urbanistici per gli insediamenti residenziali.

Sono suddivise in: zone per il servizio prescolare e la scuola dell'obbligo, zone per attrezzature di interesse comune, zone a verde pubblico attrezzato e impianti relativi, zone per parcheggi pubblici.

• Asili nido e scuole materne

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria:	1,5 mc./mq.
Altezza massima consentita:	4,5 m.
Numero massimo dei piani:	1 solo piano
Rapporto massimo di copertura:	30 % della sup. fondiaria
Area per parcheggi:	non inferiore a 1 mq/10 mc. di costruzione
Indice di piantumazione:	1 alto fusto/100 mq. di superficie fondiaria 2 arbusti/100 mq. di sup. fondiaria

• Scuole elementari e scuole medie

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria:	1,5 mc./mq.
Altezza massima consentita:	8 m.
Numero massimo dei piani:	2 piani
Rapporto massimo di copertura:	30% della sup. fondiaria
Area per parcheggi:	non inferiore a 1 mq/10 mc. di costruzione
Indice di piantumazione:	1 alto fusto/100 mq. di superficie fondiaria 2 arbusti/100 mq. di sup. fondiaria

• Attrezzature di interesse comune

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio di quartiere).

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature ricreative, culturali, associative e commerciali.

Per queste ultime è ammessa la concessione temporanea di diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruiscano l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali o a pianificazioni di settore pubbliche (es. piano di urbanistica commerciale) ed assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35, eventualmente garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune; scaduto il termine non rinnovabile della Concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria:	2,0 mc./mq.
Altezza massima consentita:	8 m. (ad esclusione dei volumi tecnici)
Rapporto massimo di copertura:	50% della sup. fondiaria
Area per parcheggi:	non inferiore a 1 mq./5 mc. di costruzione
Indice di piantumazione:	1 alto fusto/100 mq. di superficie fondiaria 2 arbusti/100 mq. di sup. fondiaria

• Zone a verde pubblico attrezzato e impianti relativi

Essi comprendono:

- i nuclei elementari di verde
- i giardini e parchi di quartiere
- il gioco per bambini da 3 a 6 anni
- il gioco e lo sport per ragazzi da 11 a 14 anni

- lo sport per ragazzi e gli adulti oltre i 14 anni.

Ad eccezione dell'ultima categoria, non è consentita l'edificazione in tali aree di manufatti permanenti; quelli provvisori saranno ammessi per una superficie non superiore al 10% dell'area.

Quindi, tutte le aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport saranno sistemate a giardini, prati e prati alberati; esse saranno altresì dotate di tutto l'arredo urbano necessario alla loro migliore fruizione.

Parcheggi: 1/10 mq./mq. di Sf.

Gli spazi pubblici attrezzati a impianti sportivi per i ragazzi e per gli adulti oltre i 14 anni sono destinati agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare non oltre il 30% dell'intera area.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- per gli impianti coperti

Indice di fabbricabilità fondiaria:	1,5 mc./mq.
Altezza massima consentita:	8 m.
Rapporto massimo di copertura:	max 30% della sup. fondiaria
Parcheggi:	1/10 mq./mq di Sf.

- per gli impianti scoperti

Indice di fabbricabilità fondiaria:	0,5 mq./mq.
Altezza massima consentita:	8 m.
Rapporto massimo di copertura:	50% della sup. fondiaria
Parcheggi:	1/10 mq./mq di Sf.

• Parcheggi pubblici

Sono destinati a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici secondo gli standards urbanistici definiti all'art. 9 sub. A).

I parcheggi pubblici saranno realizzati a cura dell'Amministrazione Comunale.

Per i parcheggi, anche a più piani o interrati sotto il livello stradale, la realizzazione potrà essere affidata mediante concessione a termine, e comunque per un numero di anni non superiore a 35 a cooperative, enti o privati che ne assumano la relativa gestione, soggetta al pubblico controllo.

In tal caso l'Amministrazione comunale dovrà stabilire termini e modalità della concessione in modo da garantire il servizio pubblico.

Le aree destinate a parcheggi a livello stradale dovranno essere protette con alberature di alto fusto nella misura di almeno una pianta per ogni 30 mq.

Art. 39 - ZONE PER LA VIABILITA'

Comprendono le aree già impegnate dalle sedi viarie esistenti e quelle destinate dal P.R.G. al loro ampliamento ed alla formazione della nuova viabilità a livello urbano e comprensoriale, inclusi gli svincoli, gli spazi di sosta di servizio e le aree di raccordo.

In tali zone è consentita la realizzazione delle opere di sistemazione delle sedi stradali, dei raccordi e degli spazi connessi e quelle relative ai servizi funzionali (illuminazione, segnaletica) ed alle canalizzazioni degli impianti tecnologici urbani (acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e del gas).

Gli interventi sono soggetti alla formazione di piani particolareggiati di esecuzione, estesi anche ai comparti più ampi che includano aree con destinazione residenziale o diversa allo scopo di conseguire l'attuazione del sistema viario prevista dal P.R.G. con la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri secondo la disciplina sui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. n. 6/79. Tali strumenti esecutivi, in base alle previsioni indicate nelle tavole di P.R.G., dovranno precisare:

- il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci attrezzati a livello o degli svincoli a diversi livelli;
 - i sistemi di canalizzazione della viabilità primaria;
 - il riordino delle immissioni delle reti di distribuzione interna - relativa agli insediamenti marginali - nelle infrastrutture viarie a scorrimento veloce, con riduzione degli accessi diretti;
 - la viabilità pedonale e le sistemazioni relative al verde di arredo viario.
- Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicati nelle tavole di P.R.G., hanno valore vincolante fino alla redazione dei relativi progetti di attuazione.

In sede esecutiva potranno subire i necessari adeguamenti tecnici senza però che ne risultino alterate le caratteristiche tecniche e tipologiche.

In rapporto ai diversi livelli funzionali le caratteristiche delle principali sedi viarie previste dal P.R.G. risultano così individuate:

Strade di 1^a categoria:

- comprende il tracciato primario della viabilità territoriale.

Strade di 2^a categoria:

- comprendono la viabilità comprensoriale principale e la viabilità canalizzata urbana a scorrimento veloce.

Sono collegati alla rete viaria di distribuzione prevalentemente mediante svincoli a raso.

Strade di 3^a categoria:

- sono costituite dalla viabilità di distribuzione principale interna agli insediamenti urbani collegata al sistema della viabilità di servizio alle residenze.

I progetti esecutivi delle opere stradali dovranno tenere conto dello stato dei luoghi al fine di realizzare soluzioni il meno onerose per la pubblica amministrazione.

Al fine di migliorare la funzionalità e la sicurezza sulle strade previste dal P.R.G. il Comune o gli altri Enti istituzionalmente preposti (ANAS - Regione - Provincia) potranno realizzare svincoli a raso o a più livelli anche se tali opere non siano indicate nelle planimetrie di P.R.G..

I relativi progetti esecutivi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale.

Le sezioni stradali per le strade appartenenti alla 1^a categoria sono determinate dagli Enti competenti (ANAS - Regione, Provincia).

Per quelle di 2^a categoria, ove possibile, la sezione trasversale così stabilita:

- Carreggiata a 4 piste
- larghezza unitaria della pista: 3 m. (x4=12 m.)
- marciapiedi laterali con pista ciclabile ed alberatura: 3 m. (x2=6 m.)
- eventuale marciapiede al centro della carreggiata con alberatura 1,5 m.
- larghezza stradale complessiva: 19,5 m.

Per quelle di 3^a categoria, ove possibile, la sezione trasversale è così stabilita:

- carreggiata a due piste per la marcia: 3,50 (x2=7 m.)
- marciapiedi laterali con pista ciclabile ed alberatura: 3,0 m. (x2=6 m.)
- larghezza stradale complessiva: 13 m.

Art. 55 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - ZONE C

Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali da attuarsi mediante Piano Particolareggiato (PP), o Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC).

Nelle zone C lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere esteso almeno ad una intera maglia di P.R.G..

Lo strumento attuativo dovrà prevedere la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri con la disciplina sui comparti fissata dall'art. 15 della legge regionale n. 6/79 e successive modifiche e integrazioni.

Nei limiti degli indici e prescrizioni, stabilite per ciascuna zona C, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali;
- servizi pubblici e, nella misura complessiva massima del 20% della superficie utile realizzabile con l'intervento:
- commercio al dettaglio;
- ristoranti, bar, locali per divertimento;
- artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, e comunque non compatibili con la residenza;
- pensioni e strutture ricettive con max 20 posti letto;
- teatri e cinematografi;
- autorimesse a servizio delle unità edilizie;
- studi professionali e uffici pubblici o privati che non occupino più di 10 addetti.

Negli interventi urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici:

- nel territorio costruito di Fasano centro

Per le zone "C1":

Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} = 0,93 \text{ mc./mq.}$

Altezza massima $H_{max} = 14,0 \text{ m.}$

Rapporto di copertura

$Rc = 0,50 \text{ mq./}$

Numero dei piani

$NP = 3 + PT$

Per le zone "C2":

Indice di fabbricabilità territoriale

$Ift = 0,62 \text{ mc./mq.}$

Altezza massima

$H \text{ max} = 10,50 \text{ m.}$

Rapporto di copertura

$Rc = 0,40 \text{ mq./mq.}$

Numero dei piani

$NP = 2 + PT.$

Per le zone "C3":

Indice di fabbricabilità territoriale

$Ift = 0,31 \text{ mc./mq.}$

Altezza massima

$H \text{ max} = 7,50 \text{ m.}$

Rapporto di copertura

$Rc = 0,30 \text{ mq./mq.}$

Numero dei piani

$NP = 1 + PT.$

• nel territorio costruito di Pezze di Greco

Per le zone "C2":

Indice di fabbricabilità territoriale

$Ift = 0,99 \text{ mc./mq.}$

Altezza massima

$H \text{ max} = 10,50 \text{ m.}$

Rapporto di copertura

$Rc = 0,40 \text{ mq./mq.}$

Numero dei piani

$NP = 2 + PT.$

• nel territorio costruito di Montalbano

Per le zone "C3":

Indice di fabbricabilità territoriale

$Ift = 0,24 \text{ mc./mq.}$

Altezza massima

$H \text{ max} = 7,50 \text{ m.}$

Rapporto di copertura

$Rc = 0,30 \text{ mq./mq.}$

Numero dei piani

$NP = 1 + PT.$

• nel territorio costruito di Speciale

Per le zone "C3":

Indice di fabbricabilità territoriale

$Ift = 0,32 \text{ mc./mq.}$

Altezza massima

$H \text{ max} = 7,50 \text{ m.}$

Rapporto di copertura

$Rc = 0,30 \text{ mq./mq.}$

Numero dei piani

$NP = 1 + PT.$

• nel territorio costruito di Pozzo Guacito,

Per le zone "C3":

Indice di fabbricabilità territoriale

$Ift = 0,55 \text{ mc./mq.}$

Altezza massima

$H \text{ max} = 7,50 \text{ m.}$

Rapporto di copertura

$Rc = 0,30 \text{ mq./mq.}$

Numero dei piani

$NP = 1 + PT.$

• nel territorio costruito di Savelletri

Per le zone "C3":

Indice di fabbricabilità territoriale

$Ift = 0,38 \text{ mc./mq.}$

Altezza massima

$H \text{ max} = 7,50 \text{ m.}$

Rapporto di copertura

$Rc = 0,30 \text{ mq./mq.}$

Numero dei piani

$NP = 1 + PT.$

• nel territorio costruito di Torre Canne

Per le zone "C3", a bassa densità vigono i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale

$Ift = 0,76 \text{ mc./mq.}$

Altezza massima

$H \text{ max} = 4,50 \text{ m.}$

Rapporto di copertura

$Rc = 0,20 \text{ mq./mq.}$

Numero dei piani

$NP = PT.$

Per le zone "C4", a bassa densità vigono i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale

$Ift = 0,45 \text{ mc./mq.}$

Altezza massima

$H \text{ max} = 4,50 \text{ m.}$

Rapporto di copertura

$Rc = 0,20 \text{ mq./mq.}$

Numero dei piani

$NP = PT.$

In tutte le zone "C4" è ammessa la destinazione turistico alberghiera in alternativa a quella residenziale privata, da realizzarsi sempre all'interno di P.P. o P.d.L. estesi all'intero perimetro della maglia indicata nelle tavole di P.R.G..

In tal caso sono previsti i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità territoriale

$I_{ft} = 0,55 \text{ mc./mq.}$

Altezza massima

$H_{max} = 7,50 \text{ m.}$

Rapporto di copertura

$Rc = 0,20 \text{ mq./mq.}$

Numero dei piani

$NP = 1 + PT.$

(si veda l'Allegato n.6- Certificato di Destinazione Urbanistica).

7. GIUDIZI DI CONFORMITA'

7.1. Conformità Edilizia/ Urbanistica: Nessuna Difformità

7.2. Conformità Catastale: Nessuna Difformità

8. DESCRIZIONE ANALITICA

8.1 Descrizione della zona

I beni sono ubicati in agro di Fasano nella zona Selva, caratterizzata da immobili ad uso residenziale, commerciale e dotata di sevizi; Il traffico è regolare e i parcheggi sono sufficienti. (si veda l'Allegato n.4c: LOTTO 3 – Estratto di mappa).

Collegamenti:

superstrada distante 12 Km circa (SS379)

nella media

★★★★★☆☆☆☆

aeroporto distante 60 Km circa (Brindisi)

al di sotto della media

★★★★★☆☆☆☆

ferrovia 4,00 Km circa

nella media

★★★★★☆☆☆☆

8.2 Descrizione dettagliata dei beni

8.2.1 Lotto di Terreno Fg.36 Part. 158

Tale immobile consiste in un appezzamento di terreno della superficie pari a 1.283 mq, avente una forma geometrica quadrangolare delimitata lungo il perimetro da un muretto in pietrame in parte crollato, ad eccezione del lato confinante con la particella 159, che è costituito da un muretto in c.a. avente spessore di 20 cm ed altezza pari a 50 cm circa. Attualmente il lotto risulta in stato di abbandono e nella disponibilità dei debitori per la loro quota di proprietà.

8.2.2 Lotto di Terreno Fg.36 Part. 159

Tale immobile consiste in un appezzamento di terreno avente una superficie di 1.149 mq ed una forma geometrica ad L con un lato perpendicolare alla via Gramsci che ha larghezza uniforme ed un lato parallelo alla via Gramsci di larghezza variabile ma molto più sottile rispetto al precedente. Il lato sottile risulta, per una parte, inglobata nella corsia asfaltata di via Gramsci, mentre la restante parte costituisce il marciapiede che costeggia la sede stradale carrabile della stessa via Gramsci fino all'incrocio con via Contardo Ferrini.

L'altro lato del lotto di terreno di larghezza uniforme attualmente costituisce la sede stradale di un tratto di viabilità pubblica che si sviluppa in modo perpendicolare alla via Gramsci; tale strada è costituita da una sede carrabile asfaltata a due corsie dotata su entrambi i lati di marciapiedi. Attualmente il bene non è nella disponibilità degli esecutati.

8.2.3 Lotto di Terreno Fg.36 Part. 167

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

Tale lotto consiste in un relitto di un appezzamento di terreno avente una forma geometrica triangolare che, attualmente, costituisce una parte del marciapiede dotato di pavimentazione pedonale in mattoni in conglomerato cementizio. Tale porzione di terreno non risulta essere, allo stato, nella disponibilità dei debitori per la loro quota di proprietà.

8.2.4 Lotto di Terreno Fg.36 Part. 160

Tale immobile consiste in un appezzamento di terreno avente una superficie pari a 657 mq; ha una forma geometrica rettangolare regolare ed attualmente risulta in stato di abbandono nella disponibilità degli esecutati per la loro quota di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

LOTTO 2	IMMOBILE	DIRITTO	SUP. CATASTALE	SUP.COMMERCIALE
	A	Part.158	2/6	1283 mq
B	Part.159	2/6	1149 mq	1149 mq
C	Part.167	2/6	17 mq	17 mq
D	Part.160	286/600	657 mq	657 mq

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Terreno residenziale via Eroi dello spazio

Indirizzo: Via Eroi dello spazio s.n.c., Fasano (BR)

Superfici principali:21.091 mq

Prezzo: 280.000,00 pari a 13,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/12/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Terreno

Indirizzo: contrada Lomascopone - Fasano (BR)

Superfici principali:21.091 mq

Prezzo: 65.000,00 pari a 12,70 Euro/mq

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore del terreno è stata condotta con il metodo sintetico comparativo, le indagini sono state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili.

Per quanto riguarda i lotti di terreno ubicati nelle zone edificabili secondo le NTA vigenti, il più probabile valore di mercato di tali immobili viene influenzato dal tipo di destinazione d'uso degli stessi relativamente alla Zona Urbanistica nella quale sono inseriti ed i procedimenti di stima adottabili per determinare ed attribuire il suddetto più probabile valore di mercato possono utilizzare sia i metodi analitici che sintetici.

Per la determinazione dei valori dei lotti di terreno suindicati lo scrivente CTU ritiene di applicare il metodo di stima comparativa consistente nel valutare il bene oggetto di stima per confronto con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

$$VAL_{p.lla.158} = 13,00 \text{ €/mq} \times (1.293 \text{ mq} \times 2/6) = \text{€ } 5.603,00$$

$$VAL_{p.lla.159} = 13,00 \text{ €/mq} \times (1.149 \text{ mq} \times 2/6) = \text{€ } 4.979,00$$

$$VAL_{p.lla.167} = 13,00 \text{ €/mq} \times (17 \text{ mq} \times 2/6) = \text{€ } 73,71$$

$$VAL_{p.lla.160} = 13,00 \text{ €/mq} \times (657 \text{ mq} \times 286/600) = \text{€ } 4.071,34$$

$$\text{VALORE Lotto 2} = \text{€ } (5.603,00 + 4.979,00 + 73,71 + 4.071,34) = \text{€ } 14.727,05$$

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. Per quanto riguarda il bene da stimare sono stati presi quali elementi determinanti e concorrenti alla determinazione del valore dello stesso l'ubicazione, la destinazione urbanistica, la forma, l'estensione, l'esistenza o meno di servitù sia attive che passive, l'accessibilità dell'area su cui sorge.

Fonti di informazione utilizzate per la stima:

Per le informazioni relative ai valori di mercato il CTU ha consultato le Agenzie Immobiliari presenti nel territorio di Fasano e i siti immobiliari on-line.

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 Lotto 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 14.727,05**

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. **€ 2.209,06**



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

Aumento per arrotondamento € **17,99**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova € **12.500,00.**

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.



Il tecnico incaricato

Ing. Maria Rita CARROZZO



Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO