

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2022



PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:
Dott. Francesco GILIBERTI



CUSTODE:
Dott. Carlo GABRIELI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:
Ing. Fedele Camarda

CF:CMRFDL76T13G187U
con studio in OSTUNI (BR) Via P. Pignatelli 4
telefono: 08311797521
email: camarda.fedele@ingpec.eu
PEC: camarda.fedele@ingpec.eu



tecnico incaricato: Ing. Fedele Camarda
Pagina 1 di 72



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CELLINO SAN MARCO Via Nazario Sauro 3, della superficie commerciale di 257,14 mq per la quota di 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è una abitazione ubicata nel Comune di Cellino San Marco (BR) alla Via Nazario Sauro al civico 3. Il predetto immobile ha accesso pedonale da Via Nazario Sauro; detta via si interseca con Piazza Mercato, che immette nel centro urbano del Comune di Cellino San Marco. L'immobile è una abitazione singola, situata al piano primo, con accesso da un vano scala ad uso esclusivo; dalla predetta scala, si accede al piano secondo: il lastrico solare. Trattasi di un complesso edilizio con tipologia in "linea", costituito da due piani fuori terra. Dal piano terra, precisamente dal vano scala dal civico 3, si accede al piano primo di ingresso all'immobile. L'immobile predetto, è stato realizzato nel 1956 e successive varianti, come si evince dalla Licenze Edilizie estratta dall'U.T.C.. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è costituito da edifici della stessa tipologia costruttiva in linea, disposti tra loro lungo su una superficie con sviluppo edificatorio con tipologia a maglia pressoché irregolare. Come descritto prima, l'immobile è ubicato al piano primo di un fabbricato composto da due piani fuori terra; detta zona è interessata da immobili, ad uso abitativo per i piani superiori, ad uso commerciale e garage al piano terra; secondo il P.R.G. vigente è situato in una **Zona A "centro storico"**. Come prima descritto, l'immobile è ubicato in una zona centrale del centro storico del Comune di Cellino San Marco; dista a pochi minuti dalla Chiesa Matrice e circa 13 minuti pedonali dal Palazzo di Città. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo e garage, è circondato da abitazioni con le medesime caratteristiche costruttive. Lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici. L'immobile è dotato di allaccio ai pubblici servizi cittadini ed in particolare alla rete elettrica, alla rete telefonica, alla rete idrica e fognante.



L'unità immobiliare come descritto prima si sviluppa al piano primo, con superficie utile complessiva di circa 208,83 mq; con la presenza di un balcone ad uso dell'immobile dalla superficie utile complessiva di 5,82 mq; quest'ultimo con accesso dal vano letto 1 e vano letto 2; detto balcone è prospiciente Piazza Mercato. Detto alloggio è composto da due terrazze, dalla superficie utile rispettivamente di circa 27,24 mq e 15,38 mq. Lo stesso alloggio presenta i seguenti impianti: elettrico, idrico, citofono e TV sotto traccia; produzione acqua calda per usi sanitari e riscaldamento autonomo; riscaldamento a mezzo di radiatori in ghisa, quest'ultimi posizionati all'interno dei singoli vani. Dal vano scala di accesso al piano primo, si accede al piano secondo; precisamente al lastrico solare; quest'ultimo dalla superficie utile complessiva di circa 241,73 mq. Nella parte retrostante all'immobile, precisamente in corrispondenza del vano pranzo e cucina è presente un scala interna di accesso al piano terra; precisamente al locale garage; quest'ultimo con ingresso carrabile da Vico Carlo Pisacane n° 8. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, presenta sistema strutturale misto; struttura in muratura portante e struttura intelaiata (pilastri e travi) con pilastri per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale (30,00 cm - 40,00 cm).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 450. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 560 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZARIO SAURO n .3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	257,14 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.863,55



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 60.863,55

Data di conclusione della relazione: 27/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/11/2022 ai nn. 1355/2022 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Derivante da Tribunale di Brindisi. Registro generale n. 23944 Registro particolare n. 19036 Presentazione n. 12 del 30/11/2022

- 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: €. 500,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100 (dal 22/05/2015), con atto stipulato il 17/06/2014 a firma di Pubblico ufficiale ANTONUCCI ai nn. 753 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE).

Registrazione Volume 9990 n. 753 registrato in data 19/05/2015 - SUCC IN MORTE DI PECORARO IMMACOLATA Voltura n. 4131.1/2015 - Pratica n. BR0081347 in atti dal 22/05/2015

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 1956 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione dell'immobile, rilasciata il 10/08/1956

CONDONO EDILIZIO L.GGE 47/1985 N. 1087 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento dell'immobile di 14,57 mq, presentata il 30/09/1986 con il n. 7828 di protocollo

N. 34/86 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di n 4 solai pericolanti e loro ricostruzione, senza alterare la volumetria esistente e i prospetti, rilasciata il 16/06/1986

Concessione Edilizia N. 69/90 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione di alcuni solai pericolanti al piano terra e primo, modifica interna e di progetto a p.t. alla Via Sauro-Pisacane, presentata il 28/09/1990

Licenza Edilizia N. 79/83, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione di solaio e ampliamento al piano primo di cucinino nella misura del 20% della superficie coperta esistente, presentata il 13/04/1983, rilasciata il 04/10/1983

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalla visione dei Titoli Edilizi estratti dal Comune di Cellino San Marco, si evince che la pratica di Condo Edilizio n° 1087/85 Legge 47/1985; la stessa non è stata rilasciata; in data 18/11/1994 è stata inviata istanza di sollecito e di evasione da parte dell'Intestatario il ~~XXXXXXXXXXXX~~. Si precisa che successivamente al predetto Titolo Edilizio, sono state eseguite pratiche edilizie riportando la reale distribuzione dell'immobile come riportato nella Concessione n 69/90 Pratica Edile n 70/90 del 28/09/1990

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:





Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento dell'immobile (normativa di riferimento: Condono Edilizio L. 47/85 n° 1087)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: definizione della Pratica di Condono Edilizio n 1087 Legge 47/1985

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri di Urbanizzazione e spese tecniche: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NESSUNA DIFFORMITÀ



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per diversa distribuzione interna come da Ultimo Titolo Edilizio Legittimato Concessione 69/90 Pratica Edile 70/90 del 28/09/1990

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA compreso di bollo catastale: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



appartamento a CELLINO SAN MARCO Via Nazario Sauro 3, della superficie commerciale di **257,14** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è una abitazione ubicata nel Comune di Cellino San Marco (BR) alla Via Nazario Sauro al civico 3. Il predetto immobile ha accesso pedonale da Via Nazario Sauro; detta via si interseca con Piazza Mercato, che immette nel centro urbano del Comune di Cellino San Marco. L'immobile è una abitazione singola, situata al piano primo, con accesso da un vano scala ad uso esclusivo; dalla predetta scala, si accede al piano secondo: il lastrico solare. Trattasi di un complesso edilizio con tipologia in "linea", costituito da due piani fuori terra. Dal piano terra,





precisamente dal vano scala dal civico3, si accede al piano primo di ingresso all'immobile. L'immobile predetto, è stato realizzato nel 1956 e successive varianti, come si evince dalla Licenze Edilizie estratta dall'U.T.C.. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è costituito da edifici della stessa tipologia costruttiva in linea, disposti tra loro lungo su una superficie con sviluppo edificatorio con tipologia a maglia pressoché irregolare. Come descritto prima, l'immobile è ubicato al piano primo di un fabbricato composto da due piani fuori terra; detta zona è interessata da immobili, ad uso abitativo per i piani superiori, ad uso commerciale e garage al piano terra; secondo il P.R.G. vigente è situato in una **Zona A "centro storico"**. Come prima descritto, l'immobile è ubicato in una zona centrale del centro storico del Comune di Cellino San Marco; dista a pochi minuti dalla Chiesa Matrice e circa 13 minuti pedonali dal Palazzo di Città. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo e garage, è circondato da abitazioni con le medesime caratteristiche costruttive. Lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici. L'immobile è dotato di allaccio ai pubblici servizi cittadini ed in particolare alla rete elettrica, alla rete telefonica, alla rete idrica e fognante. L'unità immobiliare come descritto prima si sviluppa al piano primo, con superficie utile complessiva di circa 208,83 mq; con la presenza di un balcone ad uso dell'immobile dalla superficie utile complessiva di 5,82 mq; quest'ultimo con accesso dal vano letto 1 e vano letto 2; detto balcone è prospiciente Piazza Mercato. Detto alloggio è composto da due terrazze, dalla superficie utile rispettivamente di circa 27,24 mq e 15,38 mq. Lo stesso alloggio presenta i seguenti impianti: elettrico, idrico, citofono e TV sotto traccia; produzione acqua calda per usi sanitari e riscaldamento autonomo; riscaldamento a mezzo di radiatori in ghisa, quest'ultimi posizionati all'interno dei singoli vani. Dal vano scala di accesso al piano primo, si accede al piano secondo; precisamente al lastrico solare; quest'ultimo dalla superficie utile complessiva di circa 241,73 mq. Nella parte retrostante all'immobile, precisamente in corrispondenza del vano pranzo e cucina è presente un scala interna di accesso al piano terra; precisamente al locale garage; quest'ultimo con ingresso carrabile da Vico Carlo Pisacane n° 8. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, presenta sistema strutturale misto; struttura in muratura portante e



struttura intelaiata (pilastri e travi) con pilastri per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale (30,00 cm - 40,00 cm).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 450. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 560 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZARIO SAURO n .3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 1990.



Vista prospetto da Via Nazario Sauro angolo Piazza Mercato



Vista vano studio



Vista vano soggiorno



Vista vano scala di accesso all'immobile



Vista corridoio



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobile oggetto della presente relazione è una abitazione ubicata nel Comune di Cellino San Marco (BR) alla Via Nazario Sauro al civico 3. Il predetto immobile ha accesso pedonale da Via Nazario Sauro; detta via si interseca con Piazza Mercato, che immette nel centro urbano del Comune di Cellino San Marco. L'immobile è una abitazione singola, situata al piano primo, con accesso da un vano scala ad uso esclusivo; dalla predetta scala, si accede al piano secondo: il lastrico solare. Trattasi di un complesso edilizio con tipologia in "linea", costituito da due piani fuori terra; il presente





immobile è ubicato nella testata di detta tipologia edilizia, tra Via Nazario Sauro e Piazza Mercato. L'immobile predetto, è stato realizzato nel 1956 e successive varianti, come si evince dalla Licenza edilizia del complesso edilizio estratta dall'U.T.C.. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è costituito da edifici della stessa tipologia costruttiva in linea, disposti tra loro lungo su una superficie con sviluppo edificatorio con tipologia a maglia pressoché irregolare; trattasi di zona storica del paese. Come descritto prima, l'immobile è ubicato al piano primo di un fabbricato composto da due piani fuori terra; detta zona è interessata da immobili, ad uso abitativo per i piani superiori, ad uso commerciale e garage al piano terra; secondo il P.R.G. vigente è situato in una **Zona A "centro storico"**. Il predetto immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Cellino San Marco; dista a pochi minuti dalla Chiesa Matrice e circa 13 minuti pedonali dal Palazzo di Città. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo e garage, è circondato da abitazioni con le medesime caratteristiche costruttive. Lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici. Come descritto prima, l'immobile è una abitazione singola, situata al piano primo, con accesso da un vano scala ad uso esclusivo, prospiciente Via Nazario Sauro. Dal predetto vano scala con superficie pressoché trapezoidale, dalla superficie utile complessiva di 9,52 mq, si accede al piano primo; precisamente al pianerottolo di arrivo, di ingresso all'abitazione; detto immobile con superficie utile complessiva di circa 208,83 mq, con la presenza di un balcone ad uso dell'immobile dalla superficie utile complessiva di 5,82 mq; quest'ultimo con accesso dal vano letto 1 e vano letto 2; detto balcone è prospiciente Piazza Mercato. L'ingresso all'abitazione, avviene attraverso un piccolo ingresso della superficie utile di 4,20 mq e altezza utile interna di 3,45 m. Dal vano ingresso, a nord si accede allo studio dalla superficie utile di 18,82 mq, illuminato da finestra prospiciente Via Nazario Sauro. Dal vano studio si accede al vano letto 1, della superficie utile di 20,16 mq; illuminato a ovest rispetto all'accesso, da una finestra prospiciente Via Nazario Sauro; a nord illuminato da portafinestra prospiciente il balcone in Piazza Mercato. Dal vano letto 1, ad est si accede al vano letto 2, della superficie utile di 20,03 mq, illuminato da portafinestra prospiciente il balcone in Piazza Mercato. Dal vano Letto 2, a sud si accede al vano letto 3, della superficie utile di 10,51 mq; quest'ultimo privo di finestra. Dal vano





Letto 3, a sud si accede al Corridoio, della superficie utile di 16,58 mq. Dal vano ingresso all'immobile, descritto prima, a sud-est, si accede al corridoio; descritto prima con accesso dal vano letto 3. Dal predetto corridoio, in prossimità dell'ingresso, a sud-est, si accede al locale igienico 1 (WC1), dalla superficie utile di 4,61, mq illuminato da finestra, prospiciente il cortile interno. Adiacente al locale igienico 1, si trova il vano Letto 4, con accesso dal corridoio, della superficie utile di 14,16 mq; illuminato da finestra, prospiciente il cortile interno. Proseguendo nel corridoio prima descritto; si accede nella parte retrostante dello stesso, dove troviamo a nord-est della superficie verticale muraria, una finestra, in prossimità della superficie intradossale del solaio. Dal predetto corridoio, si accede nella parte retrostante dell'immobile; precisamente nel vano disimpegno1, dalla superficie utile di 4,71 mq; a sud-ovest del predetto vano, si accede al vano ripostiglio, dalla superficie utile di 7,69 mq. Adiacente al vano ripostiglio, prima descritto a sud-ovest, si accede al vano soggiorno, dalla superficie utile di 38,56 mq; illuminato ad ovest, da finestra, prospiciente il cortile interno; a sud da finestra, prospiciente il cortile interno retrostante all'immobile. Dal disimpegno 1, precisamente a sud dello stesso, si accede al vano pranzo, dalla superficie utile di 18,57 mq; a sud del predetto vano, si accede ad un disimpegno d3, dalla superficie utile di 6,83 mq, illuminato da portafinestra prospiciente la terrazza esterna; quest'ultima dalla superficie utile 15,38 mq. Dal vano pranzo prima descritto, ad est si acceda al vano disimpegno d2, dalla superficie utile 5,25 mq; di accesso al vano cucina e al vano locale igienico 2 (WC2). Il vano cucina situato a nord-est, dalla superficie utile 10,34 mq; il locale igienico 2 (WC2), situato a sud-est rispetto al disimpegno 2, dalla superficie utile di 7,81 mq. I predetti vani, sono illuminati rispettivamente da finestre, prospiciente la Terrazza1, in Via Carlo Pisacane. Alla predetta terrazza 1, dalla superficie utile 27,24 mq; si accede da portafinestra presente nel vano disimpegno2, prima descritto. Dal vano disimpegno 3, presente in prossimità nel vano pranzo, si accede ad una scala in metallo, di accesso al piano terra; precisamente nella parte retrostante del garage, quest'ultimo descritto nel Lotto2. Attraverso l'ausilio della tavola di rilievo e della documentazione fotografica è più immediata la comprensione della descrizione immobiliare. L'altezza utile interna dell'intero immobile varia da 4,00 m a 4,50 m. Dal piano primo, proseguendo nel vano scala, si accede al





lastrico solare, della superficie utile complessiva di 241,73 mq. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, presenta sistema strutturale misto; struttura in muratura portante e struttura intelaiata (pilastri e travi) con pilastri per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale (30,00 cm - 40,00 cm). Dal punto di vista impiantistico, l'abitazione che si trova allo stato finito, presenta i seguenti impianti: elettrico, citofono e TV sotto traccia; produzione acqua calda per usi sanitari e riscaldamento autonomo; a mezzo di radiatori in ghisa, posizionati all'interno dei singoli vani. In riferimento alle finiture interne dell'immobile, si precisa che si tratta di una abitazione signorile, la stessa si presenta in un discreto stato di conservazione; dal sopralluogo si evince che la stessa non è abitata in tutte le sue parti. I paramenti murari, si precisa che gli stessi sono tinteggiati di colore bianco, compresa la superficie intradossale orizzontale; ad accezione del vano corridoio e ingresso sono rivestiti con carta da parati di colore beige. Il vano soggiorno è rivestito in carata da parati di colore beige, con profili decorativi squadrati di colore bianco che delimitano le facciate della superficie muraria verticale; gli stessi sono ripresi sulla superficie intradossale. I paramenti murari del vano scala, sono rivestiti con carata da parati di colore beige. La pavimentazione dei vani dell'immobile è in materiale ceramico di colore beige, di dimensione circa 30,00 cm x 30,00 cm, che si alterna con dimensione circa 15,00 cm x 15,00, con decoro semi circolare e a rombo; tale da formare un elemento decorativo ondulatorio. Alcuni vani dell'immobile; la pavimentazione è rivestita con moquette di colore beige; il vano ripostiglio è pavimentato con graniglia di colore bianco, grigio e nero (periodo anni 1970); il vano soggiorno è pavimentato in materiale ceramico di colore beige lucido, di dimensione circa 30,00 cm x 30,00 cm, con posa in opera a squadra. Il vano Pranzo, cucina e locale igienico 2, sono in materiale ceramico di colore grigio chiaro, di dimensione circa 30,00 cm x 30,00 cm, con posa in opera obliquo; ad eccezione del locale igienico 2, con posa in opera a squadra. Il locale igienico 1, è pavimentato con materiale ceramico di colore verde chiaro, di dimensione circa 20,00 cm x 20,00 cm, con posa in opera a squadra. L'intero immobile è dotato di battiscopa di colore marrone; e materiale analogo a quello della





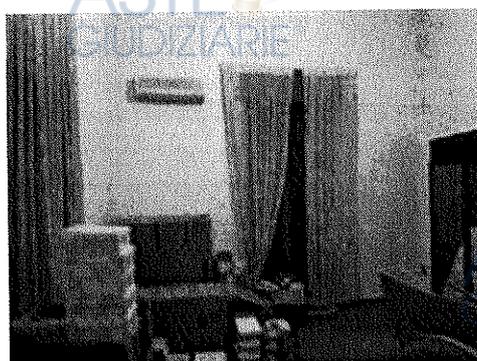
pavimentazione, avente altezza di circa 8 cm e spessore di circa 0,5 cm; ad eccezione del vano cucina e del locale igienico sono dotati di rivestimento perimetrale con piastrelle in materiale ceramico. Il vano cucina con piastrelle di dimensione circa 20,00 cm x 20,00 cm con posa in opera a squadra di colore bianco che si alterna con piastrelle di colore bianco con immagine floreale colorata; solo per la parte interessata dalla'arredo che comprende il lavello e la cucina. Il locale igienico wc1 è rivestito in materiale ceramico con piastrelle di dimensione circa 20,00 cm x 20,00 cm con posa in opera a squadra di colore verde e con decoro floreale, la parte interessata dalla doccia, dal lavabo e soprastante il rivestimento del predetto vano. Il locale igienico wc1 è rivestito in materiale ceramico con piastrelle di dimensione 20,00 cm x 30,00 cm, di colore bianco e decoro graffiato di colore grigio; sulla parte del rivestimento centrale del predetto vano. La pavimentazione della superficie esterna del balcone non è stato possibile visionarla; la terrazza 1 è pavimentata con piastrelle di materiale ceramico di colore grigio chiaro di dimensione circa 20,00 cm x 20,00 cm con posa in opera obliqua . Il vano scala è pavimentato come segue: il piano terra è pavimentato con lastre di marmo di colore beige, i singoli gradini sono rivestiti e precisamente, le alzate di marmo di colore bianco, venate di grigio; le pedate in granito venato di colore vinaccio; di quest'ultimo rivestimento sono dotati il pianerottolo di arrivo e di riposo. Detto vano scala è dotato di un corrimano in legno che delinea il vano scala fino ad una parte della rampa di accesso al lastrico solare; la successiva rampa è dotata di corrimano con profilo in ferro parallelo al vano scala. Dall'esito del sopralluogo sono emersi quadri umidi e umidità di condensa sulla superficie intradossale dei locali igienici e del vano cucina. Il locale igienico (WC), è dotato dei seguenti sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia di colore bianco con rubinetteria in metallo cromato. Per quanto attiene ai serramenti interni, sono presenti porte a singola anta; con superficie in legno di colore rovere naturale e porte a singola anta stile inglese con riquadro costituito da vetro semplice. Percorrendo il corridoio, troviamo degli archi rivestiti in legno; gli stessi descrivono lo spessore del setto murario della struttura che caratterizza l'immobile. I serramenti esterni, quale finestre e porta finestra, dei rispettivi vani di accesso al balcone, sono in legno di colore rovere naturale con riquadro costituito da vetro semplice. Il portone di accesso all'immobile dal piano terra, è in alluminio di colore grigio con riquadro costituito da vetro



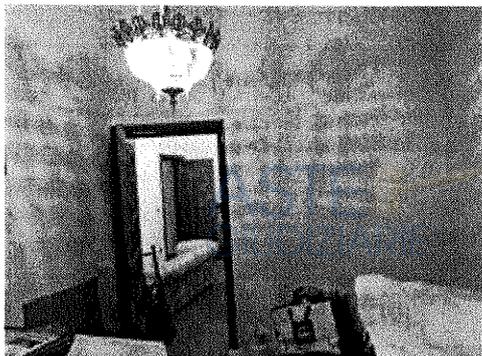
fumè. Il sistema di oscuramento delle singole finestre e porte finestre è con avvolgibili di colore marrone scuro in alluminio. Il paramento murario esterno è con intonaco tipologia liscio, di colore grigio chiaro alternato con profili in pietra, quest'ultimo in prossimità dei frontalini del singolo balcone. Il zoccolo alla base è rivestito in pietra; gli stipiti delle portefinestra e finestra, comprensivo il portone di accesso è in marmo chiaro. Dal sopralluogo si prende atto che il paramento murario esterno è ammalorato con scrostamento della tinteggiatura; quindi necessità di manutenzione straordinaria. Dal vano scala di accesso all'immobile, si accede al lastrico solare, dalla superficie utile complessiva di circa 241,73 mq; la predetta superficie è coperta solo per la parte interessata dal torrino scala, la restante parte è scoperta; la stessa è pavimentata con "chianche" con posa in opera a squadro. La parte di lastrico solare prospiciente Vico Carlo Pisacane, è dotata di ringhiera di altezza circa 80 cm di colore grigio. L'immobile è dotato di allaccio ai pubblici servizi cittadini ed in particolare alla rete elettrica, alla rete telefonica, alla rete idrica e fognante. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, presenta sistema strutturale misto; struttura in muratura portante e struttura intelaiata (pilastri e travi) con pilastri per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in laterocemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale (30,00 cm - 40,00 cm).



Vista prospetto da Via Nazario Sauro



Vista vano Letto 1

Vista vano Letto 3




Vista vano soggiorno




Vista vano studio



Vista lastrico solare




CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

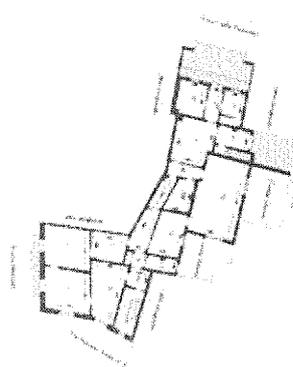
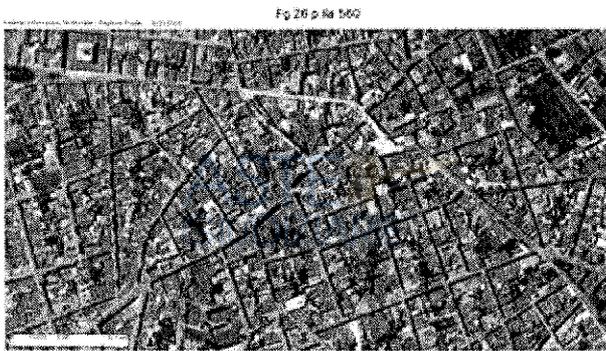
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie utile interna piano primo	208,83	x	100 %	=	208,83
balcone	5,82	x	40 %	=	2,33
Terrazzo Tr1	27,24	x	40 %	=	10,90
Terrazzo Tr2	15,38	x	40 %	=	6,15
vano scala	9,52	x	50 %	=	4,76
lastrico solare	241,73	x	10 %	=	24,17
Totale:	508,52				257,14




tecnico incaricato: Ing. Fedele Camarda

Pagina 15 di 72



Inquadramento territoriale



Planimetria immobile piano primo



Planimetria immobile lastrico solare



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 750,00

Osservatorio del mercato Immobiliare

Valore minimo: 500,00



Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui trovasi l'immobile oggetto della presente stima; preso atto che parte dell'immobile è stato oggetto di ristrutturazione, si ritiene adottare un valore unitario medio, secondo le ricerche e le interviste di mercato effettuate

$$Vm1 = (600,00 \text{ €/mq} + 750,00 \text{ €/mq}) / 2 = 675,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm2 = (500,00 \text{ €/mq} + 600,00 \text{ €/mq}) / 2 = 550,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm = (675,00 \text{ €/mq} + 550,00 \text{ €/mq}) / 2 = 612,50 \text{ €/mq}$$

In riferimento al valore ottenuto si ritiene di adottare un valore unitario pari a 610,00 €/mq

Il più probabile valore di stima dell'immobile ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$Vu = 610,00 \text{ €/mq} \times 257,14 \text{ mq} = 156.855,40 \text{ €}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	257,14	x	610,00	=	156.855,40
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 156.855,40
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 78.427,70
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di 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.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle condizioni o presupposti sottoesposti.



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

Da un'indagine effettuata nell'area di interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, è un parametro tecnico fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro

quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, si può passare ora alla





determinazione del più probabile valore venale dell'immobile di cui alla presente relazione di perizia.

Per determinazione del valore di stima della piena proprietà, si precisa che da un'analisi sintetica circa le condizioni al contorno (condizioni estrinseche) in cui si trova il bene oggetto di stima, risulta quanto segue: l'immobile in questione è ubicato nel Comune di Cellino San Marco (BR) in Via Nazario Sauro al civico 3; è ubicato in una zona centrale della città e rispetto al Comune di Cellino San Marco; dista a pochi minuti dalla Chiesa Matrice e circa 13 minuti pedonali dal Palazzo di Città.



L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo e garage, è circondato da abitazioni con le medesime caratteristiche costruttive. Lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici.

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'immobile sono i seguenti: vetustà; stato di conservazione generale dell'immobile; ubicazione; finiture.



Per quanto attiene l'**analisi a carattere tecnico-economico del bene** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare per via sintetica alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

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



Dall'esito di questa indagine, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari



operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato “Vo” per tale tipo di bene è risultato il valore minimo pari a € 600,00 e il valore massimo paria a € 750,00 per metro quadrato di superficie. Attraverso la consultazione dei dati pubblicati dall’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio è emerso che, per la tipologia residenziale nel territorio di Cellino San Marco, nello specifico nella zona in cui è ubicato l’immobile oggetto di perizia, il valore minimo riferito al secondo semestre 2024, risulta pari a € 500,00 per metro quadrato di superficie, ed il valore massimo risulta paria a € 600,00.

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

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	257,14	0,00	156.855,40	78.427,70
				156.855,40 €	78.427,70 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Dall’esame dello stato dei luoghi, nonché dall’esame dei grafici di rilievo, l’immobile in questione presenta una superficie utile complessiva di 208,83 mq, con la presenza di un balcone ad uso dell’immobile dalla superficie utile complessiva di 5,82 mq; e numero due terrazze, dalla superficie utile rispettivamente di circa 27,24 mq e 5,38 mq.; comprensivo di lastrico solare, dalla superficie utile complessiva di 241,73 mq In riferimento alla superficie utile



interna e per i requisiti igienico-sanitari, per i locali di abitazione; in particolare in riferimento allo stato in cui si trova l'immobile e alla sviluppo planovolumetrico e divisione degli spazi interni dello stesso, pur avendo una superficie estesa, risulta impossibile effettuare una ipotesi di divisione congrua.



Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 11.764,16
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.863,55



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
--	----------------

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.863,55
---	---------------------



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2022

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a CELLINO SAN MARCO Vico Carlo Pisacane 8, della superficie commerciale di 69,67 mq per la quota di 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un garage ubicato nel Comune di Cellino San Marco (BR) al Vico Carlo Pisacane al civico 8. Il predetto immobile ha accesso carrabile da Vico Carlo Pisacane; detta via si interseca con Piazza Mercato e Via Roma, che immette nel centro urbano del Comune di Cellino San Marco. L'immobile è un locale garage, situato al piano terra, con accesso da Vico Carlo Pisacane. Il locale garage insiste al piano terra del complesso edilizio, descritto per il lotto 1; con tipologia in "linea", costituito da due piani fuori terra. L'immobile predetto, è stato realizzato nel 1956 e successive varianti, come si evince dalla Licenza Edilizia estratta dall'U.T.C.. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è costituito da edifici della stessa tipologia costruttiva in linea, disposti tra loro lungo su una superficie con sviluppo edificatorio con tipologia a maglia pressoché irregolare. Come descritto prima, il locale è ubicato al piano terra di un fabbricato composto da due piani fuori terra; detta zona è interessata da immobili, ad uso abitativo per i piani superiori, ad uso commerciale e garage al piano terra; secondo il P.R.G. vigente è situato in una **Zona A "centro storico"**. Il predetto immobile è ubicato in una zona centrale del centro storico del Comune di Cellino San Marco; dista a pochi minuti dalla Chiesa Matrice e circa 13 minuti pedonali dal Palazzo di Città. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo e garage, è circondato da abitazioni con le medesime caratteristiche costruttive. Lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici. L'immobile è dotato di allaccio ai pubblici servizi cittadini ed in particolare alla rete elettrica, alla rete idrica e fognante. Il locale garage come descritto prima si sviluppa al piano terra; è composto da una superficie anteriore di circa 45,57 mq e di una superficie posteriore di circa 24,10 mq. Da



quest'ultima è presente una scala interna di accesso al piano primo, di unione con l'immobile descritto per il Lotto 1. Complessivamente il locale garage presenta una superficie utile di circa 69,67 mq. Dalla verifica catastale, si prende atto che il locale garage si compone del sub 6 intestato all'esecutata e del sub 5 intestato a STELLA Paolo. Con pratica edilizia estratta dall'U.T.C. del Comune di Cellino San Marco, si prende atto che con pratica edilizia n° 70/90 intestata a ~~XXXXXXXXXXXX~~ il locale garage è stato oggetto di intervento edilizio per eliminazione del setto murario di divisione del locale; attraverso la fusione dei due sub (oggi catastalmente sub 6 e sub 5). Quindi allo stato attuale è un unico locale garage. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte il locale garage, presenta sistema strutturale misto; struttura in muratura portante e struttura intelaiata (pilastri e travi) con pilastri per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale (30,00 cm - 40,00 cm).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 450. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 560 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 50,20 Euro, indirizzo catastale: Vico Carlo Pisacane n 8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,67 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.004,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.004,88
Data di conclusione della relazione:	27/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/11/2022 ai nn. 1355/2022 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Derivante da Tribunale di Brindisi, Registro generale n. 23944 Registro particolare n. 19036 Presentazione n. 12 del 30/11/2022

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:	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

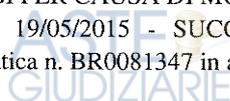
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100 (dal 22/05/2015), con atto stipulato il 17/06/2015 a firma di Pubblico ufficiale ANTONUCCI ai nn. 753 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE).

Registrazione Volume 9990 n. 753 registrato in data 19/05/2015 - SUCC IN MORTE DI ~~ANTONUCCI ANTONUCCI~~ Voltura n. 4131.1/2015 - Pratica n. BR0081347 in atti dal 22/05/2015





6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 1956 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione dell'immobile, rilasciata il 10/08/1956

Licenza Edilizia N. 41/1963, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di vano da adibire a magazzino, rilasciata il 22/06/1963

Concessione Edilizia N. 69/90 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione di alcuni solai pericolanti al piano terra e primo, modifica interna e di progetto a p.t. alla Via Sauro-Pisacane, presentata il 28/09/1990

N. 35/1984 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, rilasciata il 19/04/1985

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per fusione delle due sub 5 e 6, come da Ultimo Titolo Edilizio Legittimato Concessione 69/90 Pratica Edile 70/90 del 28/09/1990

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA compreso di bollo catastale: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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

Costi di regolarizzazione:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Atto Notarile: €2.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN CELLINO SAN MARCO VICO CARLO PISACANE 8

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CELLINO SAN MARCO Vico Carlo Pisacane 8, della superficie commerciale di **69,67** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un garage ubicato nel Comune di Cellino San Marco (BR) al Vico Carlo Pisacane al civico 8. Il predetto immobile ha accesso carrabile da Vico Carlo Pisacane; detta via si interseca con Piazza Mercato e Via Roma, che immette nel centro urbano del Comune di Cellino San Marco. L'immobile è un locale garage, situato al piano terra, con accesso da Vico Carlo Pisacane. Il locale garage insiste al piano terra del complesso edilizio, descritto per il lotto 1; con tipologia in "linea", costituito da due piani fuori terra. L'immobile predetto, è stato realizzato nel 1956 e successive varianti, come si evince dalla Licenza Edilizia estratta dall'U.T.C.. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è costituito da edifici della stessa tipologia costruttiva in linea, disposti tra loro lungo su una superficie

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



con sviluppo edificatorio con tipologia a maglia pressoché irregolare. Come descritto prima, il locale è ubicato al piano terra di un fabbricato composto da due piani fuori terra; detta zona è interessata da immobili, ad uso abitativo per i piani superiori, ad uso commerciale e garage al piano terra; secondo il P.R.G. vigente è situato in una **Zona A "centro storico"**. Il predetto immobile è ubicato in una zona centrale del centro storico del Comune di Cellino San Marco; dista a pochi minuti dalla Chiesa Matrice e circa 13 minuti pedonali dal Palazzo di Città. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo e garage, è circondato da abitazioni con le medesime caratteristiche costruttive. Lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici. L'immobile è dotato di allaccio ai pubblici servizi cittadini ed in particolare alla rete elettrica, alla rete idrica e fognante. Il locale garage come descritto prima si sviluppa al piano terra; è composto da una superficie anteriore di circa 45,57 mq e di una superficie posteriore di circa 24,10 mq. Da quest'ultima è presente una scala interna di accesso al piano primo, di unione con l'immobile descritto per il Lotto 1. Complessivamente il locale garage presenta una superficie utile di circa 69,67 mq. Dalla verifica catastale, si prende atto che il locale garage si compone del sub 6 intestato all'esecutata e del sub 5 intestato a STELLA Paolo. Con pratica edilizia estratta dall'U.T.C. del Comune di Cellino San Marco, si prende atto che con pratica edilizia n° 70/90 intestata a ~~XXXXXXXXXXXX~~, il locale garage è stato oggetto di intervento edilizio per eliminazione del setto murario di divisione del locale; attraverso la fusione dei due sub (oggi catastalmente sub 6 e sub 5). Quindi allo stato attuale è un unico locale garage. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte il locale garage, presenta sistema strutturale misto; struttura in muratura portante e struttura intelaiata (pilastri e travi) con pilastri per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale (30,00 cm - 40,00 cm).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 450. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 560 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 50,20 Euro, indirizzo catastale: Vico Carlo Pisacane n 8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)





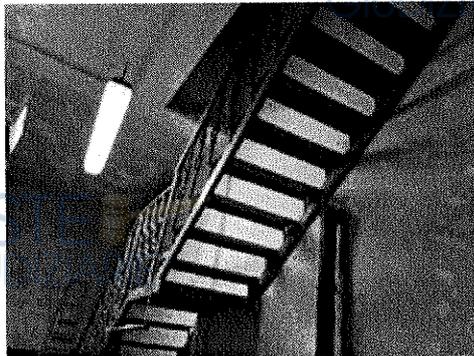
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 2001.



Vista esterna da Vico Carlo Pisacane



Vista interna del locale garage



Vista retrostante del locale garage e scala interna di accesso all'immobile al piano primo (Lotto1)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un garage ubicato nel



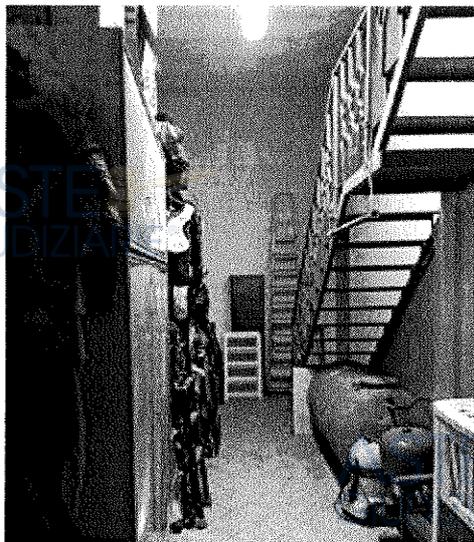


Comune di Cellino San Marco (BR) al Vico Carlo Pisacane al civico 8. Il predetto immobile ha accesso carrabile da Vico Carlo Pisacane; detta via si interseca con Piazza Mercato e Via Roma, che immette nel centro urbano del Comune di Cellino San Marco. L'immobile è un locale garage, situato al piano terra, con accesso da Vico Carlo Pisacane. Il locale garage insiste al piano terra del complesso edilizio, descritto per il lotto 1; con tipologia in "linea", costituito da due piani fuori terra. L'immobile predetto, è stato realizzato nel 1956 e successive varianti, come si evince dalla Licenza Edilizia estratta dall'U.T.C.. In riferimento alle Licenze edilizia, si prende atto dalla documentazione tecnica estratta dal Comune; la parte di anteriore di garage di accesso da Vico Carlo Pisacane; la stessa è stata oggetto di suddivisione, attraverso la realizzazione di un setto murario da costruire. La stessa uniformata con pratica catastale. Tale da generare due sub 5 e 6; dal sopralluogo si prende atto di un unico locale garage. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è costituito da edifici della stessa tipologia costruttiva in linea, disposti tra loro lungo su una superficie con sviluppo edificatorio con tipologia a maglia pressoché irregolare. Come descritto prima, il locale è ubicato al piano terra di un fabbricato composto da due piani fuori terra; detta zona è interessata da immobili, ad uso abitativo per i piani superiori, ad uso commerciale e garage al piano terra; secondo il P.R.G. vigente è situato in una **Zona A "centro storico"**. Il predetto immobile è ubicato in una zona centrale del centro storico del Comune di Cellino San Marco; dista a pochi minuti dalla Chiesa Matrice e circa 13 minuti pedonali dal Palazzo di Città. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo e garage, è circondato da abitazioni con le medesime caratteristiche costruttive. Lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici. Come descritto prima, l'accesso al locale garage avviene da Vico Carlo Pisacane, che immette all'interno del vano dalla superficie utile di circa 45,57 mq. A sud est rispetto all'accesso si accede ad un vano retrostante dalla superficie utile di circa 24,10 mq; nel predetto vano o ovest lungo la superficie muraria verticale è presente una scala metallica di accesso al piano primo, di unione con l'immobile descritto per il Lotto 1. Complessivamente il locale garage presenta una superficie utile di circa 69,67 mq. L'altezza utile interna dell'intero locale è di 4,50 m. Nella parte retrostante all'accesso carrabile è presente un vano porta di



accesso ad un altro immobile di proprietà familiare; quest'ultimo intestato a STELLA Paolo. Dal punto di vista impiantistico, il locale si trova allo stato finito, ed è dotato dell'impianto elettrico, sotto traccia; In riferimento alle finiture interne dell'immobile, si presenta in un discreto stato di conservazione. I paramenti murari, si precisa che gli stessi sono tinteggiati di colore bianco, compresa la superficie intradossale. La pavimentazione è in materiale ceramico di colore grigio chiaro, di dimensione circa 20,00 cm x 20,00 cm, con posa in opera obliqua. Dall'esito del sopralluogo sono emersi quadri umidi e umidità di condensa sulla superficie intradossale del locale. Il serramento esterno è una saracinesca metallica di colore grigio per l'accesso carrabile all'interno del garage. La funesta presente nella parte retrostante del locale è in alluminio di colore bianco, costituito da vetro semplice e inferriata esterna. Dalla verifica catastale, si prende atto che il locale garage si compone del sub 6 intestato all'esecutata e del sub 5 intestato a STELLA Paolo. Con pratica edilizia estratta dall'U.T.C. del Comune di Cellino San Marco, si prende atto che con pratica edilizia n° 70/90 intestata a ~~XXXXXXXXXXXX~~ il locale garage è stato oggetto di intervento edilizio per eliminazione del setto murario tra i due locali; attraverso la fusione dei due sub (oggi catastalmente sub 6 e sub 5). Quindi allo stato attuale è un unico locale garage. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, presenta sistema strutturale misto; struttura in muratura portante e struttura intelaiata (pilastri e travi) con pilastri per la struttura in elevazione, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale (30,00 cm - 40,00 cm), come descritto per il lotto 1.

*Vista esterna da Vico Carlo Pisacane**Vista interna del locale garage*



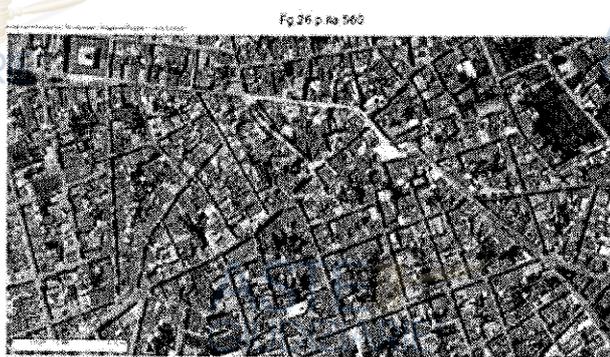
Vista retrostante del locale garage e scala interna di accesso all'immobile al piano primo (Lotto1)

CONSISTENZA:

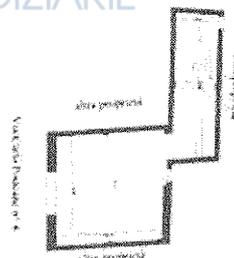
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie utile interna anteriore	45,57	x	100 %	=	45,57
Superficie utile interna anteriore	24,10	x	100 %	=	24,10
Totale:	69,67				69,67



Inquadramento Territoriale



Planimetria immobile Piano terra come da rilievo





In riferimento al valore ottenuto si ritiene di adottare un valore unitario pari a 500,00 €/mq

Il più probabile valore di stima dell'immobile ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$Vu = 500,00 \text{ €/mq} \times 69,67 \text{ mq} = 34.835,00 \text{ €}$$



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	69,67	x	500,00	=	34.835,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):		€. 34.835,00
---	--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):		€. 17.417,50
--	--	---------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di 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.



Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle condizioni o presupposti sottoesposti.



Esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima. Precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato, sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza



1. oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.. Tra le **condizioni estrinseche o esterne** del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli





affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno.

2. Acquisizione di oggettivi elementi di conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita di immobili simili.
3. Possibilità di confronto tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.



Da un'indagine effettuata nell'area di interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, è un parametro tecnico fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.



Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile di cui alla presente relazione di perizia.

Per determinazione del valore di stima della piena proprietà, si precisa che da un'analisi sintetica circa le condizioni al contorno (condizioni estrinseche) in cui si trova il bene oggetto di stima, risulta quanto segue: l'immobile in questione è ubicato nel Comune di Cellino San Marco (BR) in Vico Carlo Pisacane al civico 8; è ubicato in una zona centrale del centro storico del Comune di Cellino San Marco; dista a pochi minuti dalla Chiesa Matrice e circa 13 minuti pedonali dal Palazzo di Città.



L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo al piano primo, garage e attività commerciale al piano terra. L'ambito urbano in cui è situato l'immobile è caratterizzato dalla





presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici.

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'immobile sono i seguenti: vetustà; stato di conservazione generale dell'immobile; ubicazione;

finiture.

Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico del bene** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare per via sintetica alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

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

Dall'esito di questa indagine, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato il valore minimo pari a € 450,00 e il valore massimo paria a € 550,00 per metro quadrato di superficie. Attraverso la consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che, per tale tipologia nel territorio di Cellino San Marco, nello specifico nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia, il valore minimo riferito al secondo semestre 2024, risulta pari a € 500,00 per metro quadrato di superficie, ed il valore massimo risulta paria a € 600,00.

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

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	box singolo	69,67	0,00	34.835,00	17.417,50
				34.835,00 €	17.417,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Dall'esame dello stato dei luoghi, nonché dall'esame dei grafici di rilievo e dalle regolarità edilizie dell'immobile in questione; trattasi di un locale garage dalla superficie utile complessiva di 69,67 mq. In riferimento alla superficie utile interna in riferimento allo stato in cui si trova l'immobile risulta possibile effettuare una ipotesi di divisione.

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 2.612,63
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.004,88

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.004,88

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2022

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A deposito artigianale a CELLINO SAN MARCO Via Don Luigi Sturzo 23, della superficie commerciale di **152,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un locale deposito ubicato nel Comune di Cellino San Marco (BR) alla Via Don Luigi Sturzo al civico 23. Il predetto immobile ha accesso dal piano terra, da Via Don Luigi Sturzo; si compone di numero 4 vani che caratterizzano il predetto locale. La predetta via, si interseca ortogonalmente a sud-est con Via Europa e a nord-ovest con Via John Fitzgerald Kennedy. L'immobile è situato al piano terra; trattasi di un unico involucro edilizio, prospiciente Via Don Luigi Sturzo e retrostante terreno di proprietà. In prossimità di detto deposito è presente un ulteriore fabbricato; quest'ultimo si trova allo stato rustico, privo di solaio e di rifiniture. Detta struttura ha accesso carrabile da Via Don Luigi Sturzo; dove si accede ad un cortile, da quest'ultimo di ingresso alla struttura. L'immobile predetto, è stato realizzato nel 1989 e successiva variante nel 1990, come si evince dalla Licenza edilizia estratta dall'U.T.C.. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è costituito da edifici della stessa tipologia costruttiva in linea, ad uso abitativo e deposito; disposti tra loro lungo su una superficie con sviluppo edificatorio con tipologia a maglia pressoché regolare. Come descritto prima, il predetto deposito è ubicato al piano terra; detta zona è interessata da immobili, ad uso abitativo per i piani superiori, ad uso garage e deposito al piano terra; secondo il P.R.G. vigente è situato in una **Zona B2 "Zona Residenziale e di Completamento e Ristrutturazione Urbanistica"** Il predetto immobile è ubicato in una zona pressoché centrale; dista circa 7 minuti pedonali dal Palazzo di Città e pochi minuti dall'Ufficio Postale; quest'ultimo situato sulla predetta via. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo e garage, è circondato da abitazioni con le medesime caratteristiche costruttive. L'immobile predetto non è dotato di allaccio ai pubblici servizi cittadini ed in particolare alla rete



elettrica, alla rete idrica e fognante; allo stato attuale risulta non completamente rifinito. Il locale deposito come descritto prima si sviluppa al piano terra; è presenta una superficie utile complessiva di circa 87,07 mq. Come prima descritto, in prossimità di detto deposito è presente un ulteriore fabbricato; quest'ultimo si trova allo stato rustico, privo di solaio e di rifiniture. Detta struttura ha accesso carrabile da Via Don Luigi Sturzo; dove si accede ad un cortile, da quest'ultimo di ingresso alla struttura. In riferimento a quest'ultimo immobile, si precisa che, non è stato rilevato; data la complessità del sopralluogo e la inaccessibilità dello stesso. La superficie utile interna è circa 65,41 mq; la stessa è stata stimata dal sopralluogo eseguito e confrontata con la documentazione estratta dall'UTC. La parte retrostante di detto immobile, insiste un terreno dalla superficie utile complessiva di circa 590,00; dal sopralluogo si prende atto, che il terreno in superficie è ricoperto da vegetazione spontanea in crescita. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte il locale garage, presenta sistema strutturale in muratura portante, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale (30,00 cm - 40,00 cm).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 340. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 509 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 82 mq, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,61 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.050,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.050,07
Data di conclusione della relazione:	27/03/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/11/2022 ai nn. 1355/2022 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Derivante da Tribunale di Brindisi. Registro generale n. 23944 Registro particolare n. 19036 Presentazione n. 12 del 30/11/2022

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:	€. 400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 20/05/2011), con atto stipulato il 17/06/2015 ai nn. 753 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 24/03/2010 CONS.DI US. DI ~~XXXXXX~~
~~XXXXXX~~ voltura n. 4620.1/2011 - Pratica n. BR0097813 in atti dal 20/05/2011





6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione di un deposito attrezzi agricoli alla Via D. Struzzo N. 23/89 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 17/07/1989

N. 26/90, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera per traslazione di una parte del vano garage, rilasciata il 29/05/1990

Modifiche interne e di prospetto, cambio di destinazione d'uso da deposito attrezzi agricoli a civile abitazione e ampliamento al PT dell'immobile N. 25/2014, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 31/01/2014.

In data 04/06/2014 Prot n 5818 il Comune di Cellino San Marco, nella persona del Responsabile del Procedimento Ing. Gianni PATERA, fa richiesta di documentazione integrativa

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di parte del fabbricato con superficie maggiore

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia art 36 del DPR. 380/01: €2.000,00

Come da richiesto da parte del Comune in data 04/06/2014, per una maggiore superficie riscontrata, sarà necessario valutare la possibilità di applicare l'art 36 del DPR. 380/01

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di parte dell'immobile allo stato rustico con titolo edilizio da definire, pratica edilizia n° 25/2014 (normativa di riferimento: Abusi edilizi)

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

Costi di regolarizzazione:

- Integrazione documentazione come da richiesta da parte del Comune Prot n 5818 del





04/06/2014 e sanzione amministrativa e Oneri di urbanizzazione: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 360 giorni.

In corso pratica edilizia n° 25/2014 per modifiche interne e in prospetto, cambio di destinazione d'uso e ampliamento

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CELLINO SAN MARCO VIA DON LUIGI STURZO 23

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a CELLINO SAN MARCO Via Don Luigi Sturzo 23, della superficie commerciale di **152,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un locale deposito ubicato nel Comune di Cellino San Marco (BR) alla Via Don Luigi Sturzo al civico 23. Il predetto immobile ha accesso dal piano terra, da Via Don Luigi Sturzo; si compone di numero 4 vani che caratterizzano il predetto locale. La predetta via, si interseca ortogonalmente a sud-est con Via Europa e a nord-ovest con Via John Fitzgerald Kennedy. L'immobile è situato al piano terra; trattasi di un unico involucro edilizio, prospiciente Via Don Luigi Sturzo e retrostante terreno di proprietà. In prossimità di detto deposito è presente un ulteriore fabbricato; quest'ultimo si trova allo stato rustico, privo di solaio e di rifiniture. Detta struttura ha accesso carrabile da Via Don Luigi Sturzo; dove si accede ad un cortile, da quest'ultimo di ingresso alla struttura. L'immobile predetto, è stato realizzato nel 1989 e successiva variante nel 1990, come si evince dalla Licenza edilizia estratta dall'U.T.C.. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è costituito da edifici della stessa tipologia costruttiva in linea, ad uso abitativo e deposito; disposti tra loro lungo su una superficie con sviluppo edificatorio con tipologia a maglia pressoché regolare. Come descritto prima, il predetto deposito è ubicato al piano terra; detta zona è interessata da immobili, ad uso abitativo per i piani superiori, ad uso garage e deposito al piano terra; secondo il P.R.G. vigente è situato in una **Zona B2 "Zona Residenziale e di Completamento e Ristrutturazione Urbanistica"** Il predetto immobile è ubicato in una zona pressoché centrale; dista circa 7 minuti pedonali dal Palazzo di Città e pochi minuti dall'Ufficio Postale; quest'ultimo situato sulla predetta via. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato

prevalentemente da edilizia per uso abitativo e garage, è circondato da abitazioni con le medesime caratteristiche costruttive. L'immobile predetto non è dotato di allaccio ai pubblici servizi cittadini ed in particolare alla rete elettrica, alla rete idrica e fognante; allo stato attuale risulta non completamente rifinito. Il locale deposito come descritto prima si sviluppa al piano terra; è presenta una superficie utile complessiva di circa 87,07 mq. Come prima descritto, in prossimità di detto deposito è presente un ulteriore fabbricato; quest'ultimo si trova allo stato rustico, privo di solaio e di rifiniture. Detta struttura ha accesso carrabile da Via Don Luigi Sturzo; dove si accede ad un cortile, da quest'ultimo di ingresso alla struttura. In riferimento a quest'ultimo immobile, si precisa che, non è stato rilevato; data la complessità del sopralluogo e la inaccessibilità dello stesso. La superficie utile interna è circa 65,41 mq; la stessa è stata stimata dal sopralluogo eseguito e confrontata con la documentazione estratta dall'UTC. La parte retrostante di detto immobile, insiste un terreno dalla superficie utile complessiva di circa 590,00; dal sopralluogo si prende atto, che il terreno in superficie è ricoperto da vegetazione spontanea in crescita. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte il locale garage, presenta sistema strutturale in muratura portante, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale (30,00 cm - 40,00 cm).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 340. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 509 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 82 mq, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.



Vista esterna immobile da Via Don Luigi Sturzo



Vista interna immobile



Superficie esterna retrostante all'immobile



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un locale deposito ubicato nel Comune di Cellino San Marco (BR) alla Via Don Luigi Sturzo al civico 23. Il predetto immobile ha accesso dal piano terra, da Via Don Luigi Sturzo; si compone di numero 4 vani che caratterizzano il predetto locale. La predetta via, si interseca ortogonalmente a sud-est con Via Europa e a nord-ovest con Via John Fitzgerald Kennedy. L'immobile è situato al piano terra; trattasi di un unico involucro edilizio, prospiciente Via Don Luigi Sturzo e retrostante terreno di proprietà. In prossimità di detto deposito è presente un ulteriore fabbricato; quest'ultimo si trova allo stato rustico, privo di solaio e di rifiniture. Detta struttura ha accesso carrabile da Via Don Luigi Sturzo; dove si accede ad un cortile, da quest'ultimo di ingresso alla struttura. L'immobile predetto, è stato realizzato nel 1989 e successiva variante nel 1990, come si





evince dalla Licenza edilizia estratta dall'U.T.C.. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile è costituito da edifici della stessa tipologia costruttiva in linea, ad uso abitativo e deposito; disposti tra loro lungo su una superficie con sviluppo edificatorio con tipologia a maglia pressoché regolare. Come descritto prima, il predetto deposito è ubicato al piano terra; detta zona è interessata da immobili, ad uso abitativo per i piani superiori, ad uso garage e deposito al piano terra; secondo il P.R.G. vigente è situato in una **Zona B2 "Zona residenziale di completamento e ristrutturazione urbanistica"**. Il predetto immobile è ubicato in una zona pressoché centrale; dista circa 7 minuti pedonali dal Palazzo di Città e pochi minuti dall'Ufficio Postale; quest'ultimo situato sulla predetta via. L'immobile, appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da edilizia per uso abitativo e garage, è circondato da abitazioni con le medesime caratteristiche costruttive. L'immobile predetto non è dotato di allaccio ai pubblici servizi cittadini ed in particolare alla rete elettrica, alla rete idrica e fognante; allo stato attuale risulta non completamente rifinito. Il locale deposito come descritto prima si sviluppa al piano terra; è presenta una superficie utile complessiva di circa 87,07 mq. L'ingresso al predetto deposito avviene attraverso un ampio portone carrabile, che immette nel vano V1, della superficie utile di 40,09 mq e altezza utile interna di 3,40 m. Dal predetto vano a nord si accede al vano V2 e V3, rispettivamente della superficie utile di 6,22 mq e 24,28 mq. Dal vano V1, a sud si accede al vano V4 della superficie utile di 16,48 mq. In riferimento a quest'ultimo, la superficie intradossale orizzontale è voltata, con volta a crociera. Dal predetto vano si accede alla superficie di pertinenza eterna di detto deposito; quest'ultima dalla superficie utile di circa 590,00 mq. Dal sopralluogo tale superficie si presenta con vegetazione spontanea. Come prima descritto, in prossimità di detto deposito è presente un ulteriore fabbricato; quest'ultimo si trova allo stato rustico, privo di solaio e di rifiniture. Detta struttura ha accesso carrabile da Via Don Luigi Sturzo; dove si accede ad un cortile, da quest'ultimo di ingresso alla struttura. In riferimento a quest'ultimo immobile, si precisa che, non è stato rilevato; data la complessità del sopralluogo e la inaccessibilità dello stesso. La superficie utile interna è di circa 65,41 mq; la stessa è stata stimata dal sopralluogo eseguito e confrontata con la documentazione estratta dall'UTC. Dal punto di vista impiantistico, il deposito è privo di impianti; alcune parti della superficie muraria si presenta



allo stato rustico. La pavimentazione dei vani dell'immobile è in materiale ceramico di colore grigio chiaro, di dimensione circa 20,00 cm x 20,00 cm, con posa in opera a squadra. In riferimento alle finiture interne dell'immobile, dal sopralluogo si evince che parte del paramento murario è carente di intonaco finito. Dal sopralluogo, si prende atto che il deposito è occupato da una notevole quantità di materiale da ricovero. In riferimento alla tipologia costruttiva, l'edificio di cui fa parte il locale garage, presenta sistema strutturale in muratura portante, mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento; la suddivisione degli spazi interni è realizzata in muratura di diverso spessore (10,00 cm - 15,00 cm), la chiusura esterna è di tamponamento verticale (30,00 cm - 40,00 cm).



Vista esterna immobile da Via Don Luigi Sturzo



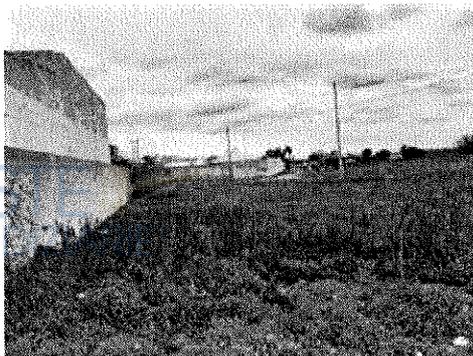
Vista esterna immobile da Via Don Luigi Sturzo, particolare accesso alla superficie di pertinenza



Vista interna immobile



Visata interna immobile, allo stato rustico



Particolare vista del muro perimetrale esterno

CONSISTENZA:

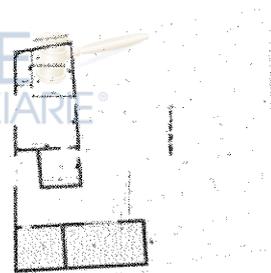
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie utile interna	87,07	x	100 %	=	87,07
Superficie di pertinenza esterna	590,00	x	10 %	=	59,00
Superficie allo stato rustico	65,41	x	10 %	=	6,54
Totale:	742,48				152,61



Inquadramento Territoriale



Immobile piano Terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare



Valore minimo: 350,00
 Valore massimo: 450,00
 Osservatorio del mercato Immobiliare
 Valore minimo: 255,00
 Valore massimo: 300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui trovasi l'immobile oggetto della presente stima; preso atto che l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione, si ritiene adottare un valore unitario medio, secondo le ricerche e le interviste di mercato effettuate

$$Vm1 = (350,00 \text{ €/mq} + 450,00 \text{ €/mq}) / 2 = 400,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm2 = (255,00 \text{ €/mq} + 300,00 \text{ €/mq}) / 2 = 277,50 \text{ €/mq}$$

$$Vm = (400,00 \text{ €/mq} + 277,50 \text{ €/mq}) / 2 = 338,75 \text{ €/mq}$$

In riferimento al valore ottenuto si ritiene di adottare un valore unitario pari a 335,00 €/mq

Il più probabile valore di stima dell'immobile ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$Vu = 335,00 \text{ €/mq} \times 152,61 \text{ mq} = \text{€ } 54.176,55$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	152,61	x	335,00	=	54.176,55
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 54.176,55
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 54.176,55

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di 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.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si



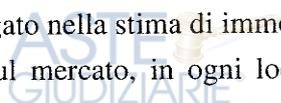
ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle condizioni o presupposti sottoesposti.

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

Da un'indagine effettuata nell'area di interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, è un parametro tecnico fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo parametro

tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile,





della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile di cui alla presente relazione di perizia.

Per determinazione del valore di stima della piena proprietà, si precisa che da un'analisi sintetica circa le condizioni al contorno (condizioni estrinseche) in cui si trova il bene oggetto di stima, risulta quanto segue: l'immobile in questione è ubicato nel Comune di Cellino San Marco (BR) alla Via Don Luigi Sturzo al civico 23

Il predetto immobile è ubicato in una zona pressoché centrale; dista circa 7 minuti pedonali dal Palazzo di Città e pochi minuti dall'Ufficio Postale; quest'ultimo situato sulla predetta via.

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'immobile sono i seguenti: vetustà; stato di conservazione generale dell'immobile; ubicazione; finiture.

Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico del bene** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare per via sintetica alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

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

Dall'esito di questa indagine, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari



operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato il valore minimo pari a € 350,00 e il valore massimo paria a € 450,00 per metro quadrato di superficie. Attraverso la consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che, per la tipologia residenziale nel territorio di Cellino San Marco, nello specifico nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia, il valore minimo riferito al secondo semestre 2024, risulta pari a € 255,00 per metro quadrato di superficie, ed il valore massimo risulta paria a € 300,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Cellino San Marco, ufficio tecnico di Cellino San Marco, agenzie: Cellino San Marco, osservatori del mercato immobiliare Brindisi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	152,61	0,00	54.176,55	54.176,55
				54.176,55 €	54.176,55 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Dall'esame dello stato dei luoghi, nonché dall'esame dei grafici di rilievo, l'immobile in questione è un deposito dalla superficie utile complessiva di 87,07 mq. In riferimento alla superficie utile interna in riferimento allo stato in cui si trova l'immobile risulta possibile effettuare una ipotesi di divisione.

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione:

€ 8.126,48

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 8.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 38.050,07



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.050,07



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2022

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno residenziale a CELLINO SAN MARCO Via N. Tommaseo, della superficie commerciale di 567,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un terreno ubicato nel Comune di Cellino San Marco (BR), situato in una zona **B2** di “*Zona Residenziale e di Completamento e Ristrutturazione Urbanistica*” del Comune di Cellino San Marco; come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica.

L'accesso al predetto terreno avviene da Via N. Tommaseo; detta via si interseca ortogonalmente a sud-est con Via Europa e a nord-ovest con Via John Fitzgerald Kennedy. Il predetto terreno è situato nella parte opposta al terreno, dove insiste l'immobile descritto per il lotto 3. Il predetto terreno è costituito da tre particelle: la particella 510, 512 e 513; che formano una superficie pressoché trapezoidale; identificato catastalmente come seminativo; come descritto prima, la predetta area è situata in una zona **B2** di “*Zona Residenziale e di Completamento e Ristrutturazione Urbanistica*” del Comune di Cellino San Marco; come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica del terreno estratto dall'Ente Comunale. La superficie complessiva di detto terreno è di circa 567,00 mq. Come prima descritto, il predetto terreno si estende nella parte retrostante alla particella 509; quest'ultima di accesso da Via Don Luigi Sturzo n° 23, descritta per il Lotto 3, di proprietà dell'esecutata. Da Via N. Tommaseo, il predetto terreno è delimitato da una superficie muraria di circa 2,00 m, priva di intonaco. Dal sopralluogo si prende atto, che il terreno in superficie è ricoperto da vegetazione spontanea in crescita.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 510 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 507, reddito agrario 1,44 €, reddito dominicale 2,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 512 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 56, reddito agrario 13,00 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 513 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 4, reddito



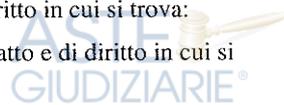
agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Trapezoidale



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	567,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.844,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.844,80
Data di conclusione della relazione:	27/03/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



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

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/11/2022 ai nn. 1355/2022 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Derivante da Tribunale di Brindisi. Registro generale n. 23944 Registro particolare n. 19036 Presentazione n. 12 del 30/11/2022

- 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:	€. 700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 03/07/1989), con atto stipulato il 03/07/1989 ai nn. 753 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Successione.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/07/1989 - UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione Volume 375 n. 85 registrato in data 10/03/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 2101.1/1999 - Pratica n. 57790 in atti dal 02/04/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN CELLINO SAN MARCO VIA N. TOMMASEO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CELLINO SAN MARCO Via N. Tommaseo, della superficie commerciale di **567,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un terreno ubicato nel Comune di Cellino San Marco (BR), situato in una zona **B2** di "*Zona Residenziale e di Completamento e Ristrutturazione Urbanistica*" del Comune di Cellino San Marco; come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica.

L'accesso al predetto terreno avviene da Via N. Tommaseo; detta via si interseca ortogonalmente a sud-est con Via Europa e a nord-ovest con Via John Fitzgerald Kennedy. Il predetto terreno è situato nella parte opposta al terreno, dove insiste l'immobile descritto per il lotto 3. Il predetto terreno è costituito da tre particelle: la particella 510, 512 e 513; che formano una superficie pressoché trapezoidale; identificato catastalmente come seminativo; come descritto prima, la predetta area è situata in una zona **B2** di "*Zona Residenziale e di Completamento e Ristrutturazione Urbanistica*" del Comune di Cellino San Marco; come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica del terreno estratto dall'Ente Comunale. La superficie complessiva di detto terreno è di circa 567,00 mq. Come prima descritto, il predetto terreno si estende nella parte retrostante alla particella 509; quest'ultima di accesso da Via Don Luigi Sturzo n° 23, descritta per il Lotto 3, di proprietà dell'esecutata. Da Via N. Tommaseo, il predetto terreno è delimitato da una superficie muraria di circa 2,00 m, priva di intonaco. Dal sopralluogo si prende atto, che il terreno in superficie è ricoperto da vegetazione spontanea in crescita.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 510 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 507, reddito agrario 1,44 €, reddito dominicale 2,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 512 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 56, reddito agrario 13,00 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 513 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 4, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Trapezoidale



Inquadramento Territoriale



Vista interna del lotto



Vista esterna del Lotto da Via Europa angolo Via N. Tommaso



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus

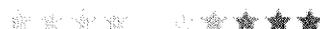
al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



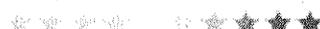
panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

nella media



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un terreno ubicato nel Comune di Cellino San Marco (BR), situato in una Zona B2 di "Zona Residenziale e di Completamento e Ristrutturazione Urbanistica" del



Comune di Cellino San Marco; come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica. L'accesso al predetto terreno avviene da Via N. Tommaseo; detta via si interseca ortogonalmente a sud-est con Via Europa e a nord-ovest con Via John Fitzgerald Kennedy. Il predetto terreno è situato nella parte opposta al terreno, dove insiste l'immobile descritto per il lotto 3. Il predetto terreno è costituito da tre particelle: la particella 510, 512 e 513; che formano una superficie pressoché trapezoidale; identificato catastalmente come seminativo; come descritto prima, la predetta area è situata in una **Zona B2** di "**Zona Residenziale e di Completamento e Ristrutturazione Urbanistica**" del Comune di Cellino San Marco; come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica del terreno estratto dall'Ente Comunale. La superficie complessiva di detto terreno è di circa 567,00 mq. Come prima descritto, il terreno si estende nella parte retrostante alla particella 509; quest'ultima di accesso da Via Don Luigi Sturzo n° 23, descritta per il Lotto 3, di proprietà dell'esecutata. Da Via N. Tommaseo, il predetto terreno è delimitato da una superficie muraria di circa 2,00 m, priva di intonaco. Dal sopralluogo si prende atto, che il terreno in superficie è ricoperto da vegetazione spontanea in crescita; quindi in stato di abbandono.



Inquadramento Territoriale



Vista interna del lotto





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale particella 510	507,00	x	100 %	=	507,00
Superficie catastale particella 512	56,00	x	100 %	=	56,00
Superficie catastale particella 513	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	567,00				567,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare

Valore minimo: 80,00

Valore massimo: 120,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui trovasi il terreno oggetto della presente stima; preso atto della dell'ubicazione si ritiene adottare un valore unitario medio, secondo le ricerche e le interviste di mercato effettuate:

$$V_{m1} = (80,00 \text{ €/mq} + 120,00 \text{ €/mq}) / 2 = 100,00 \text{ €/mq}$$

In riferimento alle caratteristiche estrinseche e quelle intrinseche si applica la seguente formula:

$$V_m = P_n \times K_e \times K_i = 100,00 \text{ €/mq} \times 0,80 \times 0,80 = 64,00 \text{ €/mq}$$

Il più probabile valore di stima dell'immobile ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie catastale, risulterà quindi pari a:

$$V_u = 64,00 \text{ €/mq} \times 567 \text{ mq} = \text{€ } 36.288,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	567,00	x	64,00	=	36.288,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 36.288,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 36.288,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Il bene immobile oggetto di stima appartiene ad una tipologia di beni con destinazione agricola, ubicato in una zona urbanizzata del Comune di Cellino



San Marco.

Per la stima del predetto terreno si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova il terreno nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle condizioni o presupposti sottoesposti.

1. Esistano nella stessa zona del terreno da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri terreni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di stima.
2. Acquisizione di oggettivi elementi di conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita di terreni simili.
3. Possibilità di confronto tra il terreno in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area di interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade il terreno oggetto della stima, altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Il terreno oggetto di stima è situato in una **Zona B2** di "**Zona Residenziale e di Completamento e Ristrutturazione Urbanistica**", con un indice di fabbricabilità massimo pari a 3,5 mc/mq, con costruzione a farsi, fino ad un massimo di 11,00 m; distanza dai confini e dal ciglio stradale $H \times 0.5$; minimo 5.00 mt. quando non si tratta del completamento o dell'incremento di un isolato già configuratosi; nel qual caso e' d'obbligo costruire in allineamento con gli edifici adiacenti.

Dunque il criterio di stima da adottare dovrà senza dubbio tenere conto della natura edificatoria del terreno di che trattasi.

Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame, nella zona è stato riscontrato, attraverso i vari

operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato “Vo” per tale tipo di bene è risultato il valore minimo pari a € 80,00 e il valore massimo paria a € 120,00 per metro quadrato di superficie catastale.

Pertanto si ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni di che trattasi. In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$$V_m = P_n \times K_e \times K_i \text{ dove:}$$

V_m = valore di mercato del terreno al mq

P_n = prezzo unitario noto e riferito ad aree con simili caratteristiche

K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 0,80

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 0,80

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Cellino San Marco, agenzie: Cellino San Marco, osservatori del mercato immobiliare Brindisi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	567,00	0,00	36.288,00	36.288,00
				36.288,00 €	36.288,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 5.443,20
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.844,80



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.844,80



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2022

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Zona di Uso pubblico Area destinata alla viabilità a CELLINO SAN MARCO, della superficie commerciale di **1.186,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto della presente relazione sono parti di terreno composto da 13 particelle, poste tra Via Europa e Via Don Luigi Sturzo nel Comune di Cellino San Marco (BR), situate in una **Zona di USO PUBBLICO – AREA DESTINATE ALLA VIABILITÀ** del Comune di Cellino San Marco, come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica. Dal sopralluogo eseguito si prende atto che le predette particelle catastali, riguardano parti di strada, in Via Don Luigi Sturzo e parti di terreno prospiciente Via Europa; in riferimento a quest'ultimo, parte sono sul ciglio stradale. Le particelle che caratterizzano il predetto lotto sono: 17-149-150-310-322-318-496-497-657-658-511-314-315; le stesse si identificano catastalmente come seminativo, vigneto, uliveto e ficheto; ma la predetta area come prima descritto è situata in una **Zona di USO PUBBLICO – AREA DESTINATE ALLA VIABILITÀ** del Comune di Cellino San Marco, come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica estratto dall'Ente Comunale. La superficie complessiva di dette particelle è di circa 1.186,00 mq. Dal sopralluogo si prende atto, che le particelle che caratterizzano l'arteria stradale, sono ricoperte da asfalto; in particolare la particella 17, è caratterizzata: da una parte dalla sede stradale riservata al transito dei pedoni; quest'ultima a livello più o meno sopraelevato e parte di strada; le altre particelle riguardano parti di strada con ciglio stradale ricoperto di vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 89, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 497 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 17, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 657 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 138, reddito agrario 1,28 €, reddito dominicale 3,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 27 particella 658 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 14, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 511 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 3, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 314 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 90, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 315 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 27, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 172, reddito agrario 1,60 €, reddito dominicale 4,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe Ficheto, superficie 8, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 310 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 78, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 1,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 322 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 440, reddito agrario 4,09 €, reddito dominicale 11,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 318 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 40, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 1,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 496 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 70, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 1,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma varie

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.186,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 806,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 806,48
Data di conclusione della relazione:	27/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 03/07/1989), con atto stipulato il 03/07/1989 ai nn. 753 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Successione.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/07/1989 - UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione Volume 375 n. 85 registrato in data 10/03/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 2101.1/1999 - Pratica n. 57790 in atti dal 02/04/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.





7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona di USO PUBBLICO – AREA DESTINATE ALLA VIABILITÀ

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

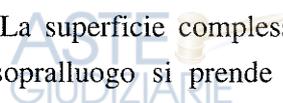


BENI IN CELLINO SAN MARCO
ZONA DI USO PUBBLICO AREA DESTINATA ALLA VIABILITÀ
DI CUI AL PUNTO A



Zona di Uso pubblico Area destinata alla viabilità a CELLINO SAN MARCO, della superficie commerciale di **1.186,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il bene immobile oggetto della presente relazione sono parti di terreno composto da 13 particelle, poste tra Via Europa e Via Don Luigi Sturzo nel Comune di Cellino San Marco (BR), situate in una **Zona di USO PUBBLICO – AREA DESTINATE ALLA VIABILITÀ** del Comune di Cellino San Marco, come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica. Dal sopralluogo eseguito si prende atto che le predette particelle catastali, riguardano parti di strada, in Via Don Luigi Sturzo e parti di terreno prospiciente Via Europa; in riferimento a quest'ultimo, parte sono sul ciglio stradale. Le particelle che caratterizzano il predetto lotto sono: 17-149-150-310-322-318-496-497-657-658-511-314-315; le stesse si identificano catastalmente come seminativo, vigneto, uliveto e ficheto; ma la predetta area come prima descritto è situata in una **Zona di USO PUBBLICO – AREA DESTINATE ALLA VIABILITÀ** del Comune di Cellino San Marco, come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica estratto dall'Ente Comunale. La superficie complessiva di dette particelle è di circa 1.186,00 mq. Dal sopralluogo si prende atto, che le particelle che caratterizzano l'arteria stradale, sono ricoperte da asfalto; in

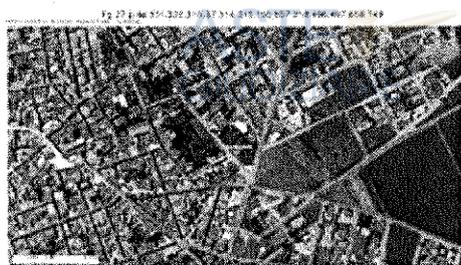


particolare la particella 17, è caratterizzata: da una parte dalla sede stradale riservata al transito dei pedoni; quest'ultima a livello più o meno sopraelevato e parte di strada; le altre particelle riguardano parti di strada con ciglio stradale ricoperto di vegetazione spontanea.

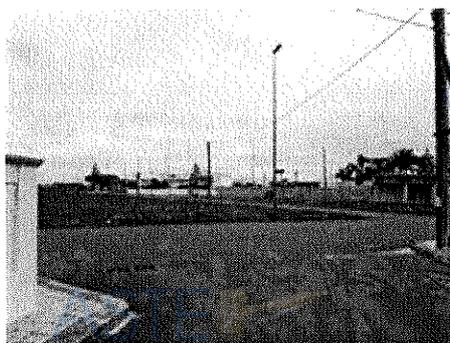
Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 89, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 497 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 17, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 657 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 138, reddito agrario 1,28 €, reddito dominicale 3,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 658 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 14, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 511 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 3, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 314 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 90, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 315 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 27, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 172, reddito agrario 1,60 €, reddito dominicale 4,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe Ficheto, superficie 8, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 310 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 78, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 1,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 322 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 440, reddito agrario 4,09 €, reddito dominicale 11,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 318 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 40, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 1,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 496 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 70, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 1,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

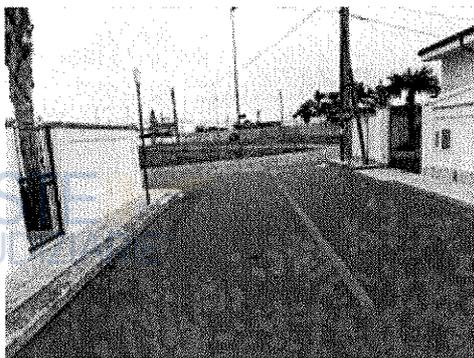
Il terreno presenta una forma varie



Inquadramento Territoriale



Vista superficie strada



Particolare vista p.lla 322



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

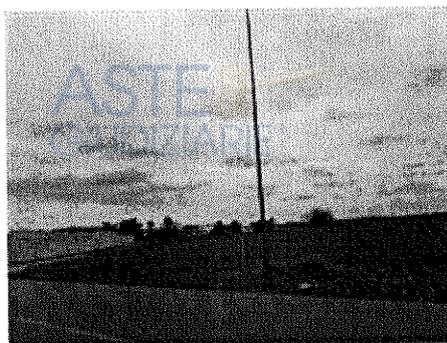
Il bene immobile oggetto della presente relazione sono parti di terreno composto da 13 particelle, poste tra Via Europa e Via Don Luigi Sturzo nel Comune di Cellino San Marco (BR), situate in una **Zona di USO PUBBLICO – AREA DESTINATE ALLA VIABILITÀ** del Comune di Cellino San Marco, come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica. Dal sopralluogo eseguito si prende atto che le predette particelle catastali, riguardano parti di strada, in Via Don Luigi Sturzo e parti di terreno prospiciente Via Europa; in riferimento a quest'ultimo, parte sul ciglio stradale. Le particelle che caratterizzano il predetto lotto sono: 17-149-150-310-322-318-496-497-657-658-511-314-315; le stesse si identificano catastalmente come seminativo, vigneto, uliveto e ficheto; ma la predetta area come prima descritto è situata in una **Zona di USO PUBBLICO – AREA DESTINATE ALLA VIABILITÀ** del



Comune di Cellino San Marco, come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica estratto dall'Ente Comunale. La superficie complessiva di dette particelle è di circa 1.186,00 mq. Dal sopralluogo si prende atto, che le particelle che caratterizzano l'arteria stradale, sono ricoperte da asfalto; in particolare la particella 17, è caratterizzata da una parte della sede stradale riservata al transito dei pedoni; quest'ultima a livello più o meno sopraelevato e parte di strada. Le altre particelle riguardano parti di strada con ciglio stradale ricoperto di vegetazione spontanea; quindi in stato di abbandono.



Inquadramento territoriale, particolare vista particelle



Vista superficie strada



Vista superficie strada



Particolare Vista ciglio stradale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale particella 17	89,00	x	100 %	=	89,00
Superficie catastale particella 149	172,00	x	100 %	=	172,00
Superficie catastale particella 150	8,00	x	100 %	=	8,00
Superficie catastale particella 310	78,00	x	100 %	=	78,00
Superficie catastale particella 322	440,00	x	100 %	=	440,00

Superficie catastale particella 318	40,00	x	100 %	=	40,00
Superficie catastale particella 496	70,00	x	100 %	=	70,00
Superficie catastale particella 497	17,00	x	100 %	=	17,00
Superficie catastale particella 657	138,00	x	100 %	=	138,00
Superficie catastale particella 658	14,00	x	100 %	=	14,00
Superficie catastale particella 511	3,00	x	100 %	=	3,00
Superficie catastale particella 314	90,00	x	100 %	=	90,00
Superficie catastale particella 315	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	1.186,00				1.186,00



Inquadramento Territoriale con indicazione delle particelle

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare

Valore minimo: 0,65

Valore massimo: 0,75

Osservatorio del mercato Immobiliare

Valore minimo: 0,66

Valore massimo: 0,66

Note: Regione Agraria n. 3 Annualità 2015

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari e l'Agenzia del Territorio, si ritiene congruo stimare il valore venale del terreno che ci occupa, effettuando una media ponderata tra i primi risultati ottenuti e i secondi;



$$Vm1 = (0,65 \text{ €/mq} + 0,75 \text{ €/mq}) / 2 = 0,70 \text{ €/mq}$$

$$Vm2 = (0,66 \text{ €/mq} + 0,66 \text{ €/mq}) / 2 = 0,66 \text{ €/mq}$$

$$Vm = (0,70 \text{ €/mq} + 0,66 \text{ €/mq}) / 2 = 0,68 \text{ €/mq}$$

per tanto il valore per metro quadrato del terreno dalla superficie di 1.186 mq, risulterà pari a 0,68 €/mq:

$$Vu = 0,68 \text{ €/mq} \times 1.186 \text{ mq} = \text{€ } 806,48$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.186,00	x	0,68	=	806,48
-------------------------------	----------	---	------	---	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 806,48
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 806,48
---	------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dei terreni si determina attraverso il più probabile valore di mercato. A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il più probabile valore di mercato ordinario o normale di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi procedere al valore della stima del terreno di cui innanzi. Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il metodo di stima per confronto diretto o comparativo con altri beni simili a quello oggetto di stima. I terreni sono destinati catastalmente come uliveto, vigneto e seminativo. Dal sopralluogo eseguito si prende atto che le particelle catastali, riguardano parti di strada: Via Don Luigi Sturzo e parti di terreno prospiciente Via Europa; in riferimento a quest'ultimo, parte sono disposti sul ciglio stradale. Considerato il Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle oggetto di stima estratte del Comune di Cellino San Marco, riporta come **Zona di USO PUBBLICO – AREA DESTINATE ALLA VIABILITÀ**. Dal sopralluogo si prende atto, che le particelle che caratterizzano l'arteria stradale, sono ricoperte da asfalto; in particolare la particella 17, è caratterizzata da una parte dalla sede stradale riservata al transito dei pedoni; quest'ultima a livello più o meno sopraelevato e parte di strada. Le altre particelle riguardano parti di strada con ciglio stradale ricoperto di vegetazione spontanea; quindi allo stato attuale, incolto e in stato





di abbandono. Per le considerazioni prima descritte e per lo stato in cui si trovano, si ritiene congruo considerare le particelle come seminativo.

Dall'esito di questa indagine, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene oscilla da € 0,65 a € 0,75 per metro quadrato di superficie. Invece, da consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato dei valori agricoli dell'Agenzia del Territorio è emerso che, per la Regione Agraria n. 3 nello specifico del Comune di Cellino San Marco, il valore riportato all'Annualità del 2015, risulta pari: SEMINATIVO a 6.610,00 (€/Ha), paria a 0,66 €/mq; pertanto, si ritiene congruo effettuare una media ponderata tra i valori ottenuti mediante la prima ricerca effettuata e i valori ottenuti mediante l'Agenzia del Territorio; si ottiene così un valore unitario medio pari a 0,68 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Cellino San Marco, agenzie: Cellino San Marco, osservatori del mercato immobiliare Brindisi

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	Zona di Uso pubblico Area destinata alla viabilità	1.186,00	0,00	806,48	806,48
				806,48 €	806,48 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La superficie dei terreni è in parte di forma irregolare; la stessa insiste, in parte su strada carrabile e in parte sul ciglio stradale. Quindi per quanto prima descritto, risulta impossibile effettuare una ipotesi di divisione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 806,48

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 806,48

data 27/03/2025

il tecnico incaricato
 Ing. Fedele Camarda

