



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

63/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. FRANCESCO MARIA GILIBERTI



CUSTODE:

Avv. VITO ASCIANO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ORAZIO ALESSANDRO

CF:LSSRZO60D01B180Q

con studio in SAN PIETRO VERNOTICO (BR) VIA SABAUDIA, 5

telefono: 0831094531

email: orazio.alessandro@gmail.com

PEC: orazio.alessandro@geopec.it



tecnico incaricato: ORAZIO ALESSANDRO

Pagina 1 di 63



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2025

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

appartamento a TORRE SANTA SUSANNA (BR) Via Alessandro Volta civ. 20, della superficie commerciale di **330,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di mt 3,00.

Identificazione catastale:

foglio 42, particella 3, sub. 18 (catasto fabbricati), partita 1003284, categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta, piano: Terra - 1, intestato a: *** DATO OSCURATO ***

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Derivante da variazione per fusione e frazionamento del 07/06/1995 (n. 2975/1955) in atti dal 12/06/1995; dati di classamento del 07/06/1955 in atti dal 25/11/1998 (n.2975.3/1995).

Coerenze dei confini: a Nord con particella 3 (proprietà Stasi Antonio); a Est con particella 3, sub 6 (proprietà Stasi-Antonucci); a Sud con particella 3, sub 13 (area urbana); a Ovest con particella 3, sub 17 (deposito / stessa ditta)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra (pianterreno e piano 1°). L'immobile è stato costruito nel 1976 e ristrutturato nel 1980.

A.1

terreno vincolato a standard, composto da area urbana.

Identificazione catastale:

foglio 42 particella 3 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via Alessandro Volta, 20, piano: T, intestato a:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Derivante da variazione del 30/03/1990 in atti dal 17/05/1995, per fusione e frazionamento (annotazioni: area urbana da verificare)

Coerenze: a Nord con particella 3, subalterni 8-17-20-18-6 (stessa ditta); a Est con via Alessandro Volta; a Sud con particelle 849-857-441; a Ovest con via Vecchia Manduria.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	330,00 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:	€. 190.951,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.000,00
Data di conclusione della relazione:	26/08/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il sottoscritto CTU in seguito all'incarico ricevuto dal G.E. ha provveduto all'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento di cui alla procedura n. 63/2025 R.G. e con i successivi adempimenti ha istruito la presente relazione peritale in risposta ai quesiti formulati e contenuti nelle disposizioni generali adottate dalla Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti, pubblicati sul sito internet del Tribunale di Brindisi, ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 4 giugno 2025, previa regolare comunicazione inviata alle parti interessate, e sono proseguite in data del 10 giugno 2025. In tale occasione è stato effettuato il primo accesso al cespite oggetto di procedura, congiuntamente all'Avv. Vito ASCIANO in qualità di Custode Giudiziario. Alla presenza delle parti intervenute si è quindi proceduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici, come documentato nel verbale di sopralluogo (allegato 2).

Da un esame preliminare, l'immobile di cui al presente Lotto 1 è rappresentato da una civile abitazione al piano primo con accesso indipendente, ubicato all'interno di un'area urbana privata di uso comune, ed è risultato conforme all'elaborato progettuale allegato al titolo abilitativo, nonché corrispondente alla planimetria catastale, come dettagliatamente descritto in seguito.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla verifica preliminare sulla completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., depositata dal creditore procedente nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 63/2025 R.G., lo scrivente CTU ha riscontrato le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato riferite al soggetto proprietario. Tali formalità sono state accertate con riferimento all'arco temporale dei venti anni anteriori alla data del pignoramento, ovvero 22 gennaio 2025, come riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata in atti.

Pertanto, in base alle risultanze dei Registri presso l'Ufficio Provinciale di Brindisi - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il cespite oggetto di pignoramento risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli innanzi riportate.

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

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

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





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

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 29/10/2024 presso l'Ufficio Provinciale di Brindisi Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare ai nn. 20144/2007, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Decreto Ingintivo del 12/03/2023, Rep. n. 546/2023, emesso dal Tribunale di Lecce.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 676.000,00.

La formalità è riferita solamente a Immobile riportato nel presente Lotto 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 07/04/2025 a firma dell'Ufficiale Giudiziario presso Corte D'Appello di Lecce, ai nn. 1975/2025 di repertorio, trascritto il 22/04/2025 presso Ufficio Provinciale Territorio di Brindisi - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nn. 7584/6205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili .

La formalità è riferita solamente a immobile riportato nel presente Lotto 1

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Situazione giuridica del bene: presenza di usufrutto.

L'immobile oggetto della presente consulenza estimativa risulta gravato da diritto di usufrutto vitalizio a favore di soggetto estraneo alla procedura esecutiva, nato in data 11/01/1944, attualmente ancora in vita come accertato in occasione del sopralluogo tecnico, debitamente verbalizzato e sottoscritto.

La proprietà del bene risulta pertanto limitata alla sola nuda proprietà (quota 1/1), priva del diritto di godimento, che spetta esclusivamente all'usufruttuario sino alla cessazione del diritto (coincidente con la morte del medesimo).

Conseguentemente, l'acquirente che parteciperà alla procedura di vendita acquisterà la sola nuda proprietà del bene, con pieno effetto traslativo subordinato alla persistenza dell'usufrutto. Il diritto di abitazione e/o di godimento del bene non è immediatamente disponibile, ma si consoliderà in capo al nudo proprietario solo al termine dell'usufrutto che, nel presente caso, ha natura vitalizia.

Il valore dell'immobile è stato determinato tenendo conto della presenza di tale diritto reale e dell'età anagrafica dell'usufruttuario (81 anni), applicando le tabelle ministeriali vigenti, in base alle quali la nuda proprietà è stata stimata al 75% del valore della piena proprietà.

Tale circostanza dovrà essere espressamente riportata nell'avviso e nell'ordinanza di vendita,



affinché l'eventuale acquirente sia informato della limitazione temporanea al godimento del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel procedere con la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato, intervenuti tra la data di trascrizione del pignoramento, ovvero con Nota del 22/04/2025 nn. 7584/6205, a ritroso in data antecedente di venti anni, sono stati rilevati i trasferimenti immobiliari come riportati di seguito.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 in nuda proprietà, in forza di Testamento pubblicato con Verbale del 07/02/1995, con atto stipulato il 07/02/1995 a firma del Notaio Enrico ASTUTO con sede in Lecce, ai nn. 58426 di repertorio, trascritto il 22/07/1995 presso Ufficio del Registro di Lecce ai nn. 11296/9546. L'intera nuda proprietà dell'immobile in esame è pervenuta per successione in morte del genitore deceduto il 12/12/1994, come da dichiarazione di successione registrata il 12/06/1995 con Repertorio n. 97/448 presso L'Ufficio del Registro, trascritta il 12/01/2002 ai nn. 613/550 (Allegato 3).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 816, rilasciata ai sensi dell'art.13 della Legge 47/85, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per la Sanatoria di opere edilizie abusive riferite a civile abitazione, estesa al piano primo e annesso vano scala al piano terra, presentata in data 01/04/1986 con il n. 3663 di protocollo, rilasciata il 03/04/2003 con il n. 531 di protocollo. L'immobile oggetto di Sanatoria Edilizia, di cui alla pratica edile e titolo abilitativo sopra riportati, presenta la seguente consistenza:

- superficie del lotto = mq 509,41
- superficie coperta = mq 256,43
- volume sviluppato = mc 1.341,90

I dati sopra riportati si riferiscono alla Concessione Edilizia in Sanatoria (Allegato 4) e relativo elaborato tecnico progettuale (Allegato 5). Inoltre, è presente il Certificato di Idoneità Statica del fabbricato in oggetto (Allegato 6).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - programma di fabbricazione vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 33 dell' 11/10/72, e Giunta Regionale n. 1203 del 17/07/73, successive varianti del C.C. n. 316 del 25/11/82 e n. 15 del 29/01/83, D.G.R. n. 2487 del 22/03/83. Inoltre, esiste il Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato con Del. Giunta Regionale del 03/08/2007. Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) è stato approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015. Il Regolamento Edilizio Comunale con modifiche è stato approvato con Deliberazione C.C. n. 19 del 29/05/2019.

Secondo tali strumenti urbanistici, l'immobile ricade nella denominata "Zona C1 - Semintensiva" costituita dalle parti di territorio di futura espansione.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le Norme Tecniche di Attuazione, di cui allo strumento urbanistico (PdF) vigente nel comune di Torre Santa Susanna, indicano che nella predetta Zona territoriale C1-Semintensiva l'urbanizzazione deve essere attuata mediante piani di lottizzazione comprendenti un'area urbanisticamente unitaria. Pertanto, è ammesso il completamento, la trasformazione, la sopraelevazione e la ricostruzione dei fabbricati esistenti, nonché le nuove costruzioni aventi destinazioni: residenza, uffici, studi professionali, laboratori artigianali purchè non siano rumorosi e molesti.

Sia nel caso di completamento, trasformazione, sopraelevazione e ricostruzione di fabbricati esistenti, sia nel caso di nuove costruzioni, il volume totale dell'edificio non deve superare i cinque metri cubi per metro quadrato di lotto fabbricabile. La superficie coperta non potrà superare il 60% della superficie totale del lotto. L'altezza massima del fabbricato non deve superare i mt. 12, e comunque non superiore alla larghezza stradale. E' consentito di risvoltare l'altezza della facciata lungo la strada laterale per una lunghezza massima di mt. 12.

Tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto. Anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt 12. In ogni caso le pareti finestrate devono distare almeno mt 10 dalle pareti antistanti. E' prevista la sistemazione di superfici di parcheggio in area privata pari a 1 mq/20 mc di costruzione, computati sul volume complessivo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia))

L'immobile risulta **conforme, in virtù** della concessione in sanatoria edilizia n. 816/2001 (allegato 4) e relativo elaborato progettuale (allegato 5)

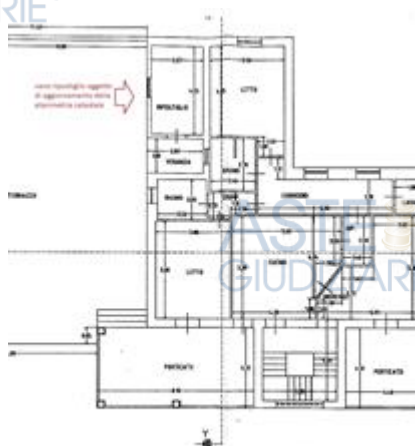
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

A seguito del raffronto tra la planimetria catastale (Allegato 7), depositata presso l'Ufficio del Catasto Fabbricati di Brindisi, e l'elaborato tecnico progettuale collegato al titolo abilitativo (Allegato 5) si è riscontrata una lieve difformità catastale, riferita alla mancata rappresentazione grafica del vano ripostiglio esterno (della superficie coperta pari a circa mq 14,50) posto in prospicienza del terrazzo scoperto, adiacente la veranda dell'abitazione, come evidenziato in rosso nella planimetria di dettaglio. (normativa di riferimento: D.M. 701/1994 e Circolari Agenzia delle Entrate).

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata allo stato di fatto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana.

ASTE
GIUDIZIARIE®PIANTA PIANO PRIMO
planimetria dello stato di fattoASTE
GIUDIZIARIE®

planimetria catastale in atti

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile in oggetto è coerente con la destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici al momento del rilascio del titolo abilitativo ed anche al momento della presentazione della domanda di Sanatoria Edilizia. L'intervento edilizio ricade in area con destinazione residenziale. Pertanto, urbanisticamente l'immobile risulta **conforme** alla normativa di riferimento (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico dell'Edilizia).

ASTE
GIUDIZIARIE®

stralcio Programma di Fabbricazione - Zona C1



stralcio di mappa fgl 42 p.lla 3 sub 18

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Dall'esame della documentazione acquisita, nonché presente nel fascicolo depositato dal creditore procedente, si attesta che la titolarità dell'immobile in oggetto risulta conforme a quanto riportato nei pubblici registri immobiliari. In particolare, l'intestazione catastale e la trascrizione nei registri immobiliari risultano coerenti con l'atto di provenienza, oltre le risultanze della visura catastale aggiornata. Non si rilevano incongruenze o discordanze tra la situazione di fatto, catastale e giuridica dell'immobile. Pertanto, si esprime giudizio di **conformità** tra la titolarità dell'immobile e gli atti pubblici di riferimento, come dettagliatamente riportato nell'Allegato 1 alla presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto elettrico di cui è dotato l'edificio in esame, pur non essendo corredato della relativa certificazione di conformità, secondo le prescrizioni del D.M. 37/2008, risulta realizzato in data antecedente all'entrata in vigore della normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti. In particolare, il D.M. n. 37/2008, che disciplina la progettazione, l'installazione e la manutenzione degli impianti all'interno degli edifici, è entrato in vigore a decorrere dal 27 marzo 2008. Considerato che l'impianto elettrico è stato realizzato precedentemente a tale data, come dichiarato dal proprietario, si ritiene che la mancanza della certificazione non possa essere imputata a difetto di conformità rispetto alla normativa applicabile all'epoca della sua realizzazione. Dalla verifica visiva e funzionale effettuata durante il sopralluogo, l'impianto si presenta in condizioni di funzionamento e sicurezza accettabili, sebbene non sia possibile esprimere un giudizio esaustivo senza la documentazione tecnica. Tuttavia, si raccomanda che nel caso di future opere di modifica o ammodernamento, di procedere alla regolarizzazione formale e alla verifica da parte di un tecnico abilitato. In conclusione, si esprime un giudizio di conformità tecnica presunta dell'impianto elettrico, con riserva di verifiche approfondite in caso di interventi successivi. (normativa di riferimento: D.M. 22 gennaio 2008 n. 37).

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

BENI IN TORRE SANTA SUSANNA VIA ALESSANDRO VOLTA 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORRE SANTA SUSANNA (BR) Via Alessandro Volta civ. 20, della superficie commerciale di **330,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di mt 3,00.

Identificazione catastale:

foglio 42, particella 3, sub. 18 (catasto fabbricati), partita 1003284, categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta, piano: Terra - 1, intestato a: *** DATO OSCURATO ***

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Derivante da variazione per fusione e frazionamento del 07/06/1995 (n. 2975/1955) in atti dal 12/06/1995; dati di classamento del 07/06/1955 in atti dal 25/11/1998 (n.2975.3/1995).

Coerenze dei confini: a Nord con particella 3 (proprietà Stasi Antonio); a Est con particella 3, sub 6 (proprietà Stasi-Antonucci); a Sud con particella 3, sub 13 (area urbana); a Ovest con particella 3, sub 17 (deposito / stessa ditta)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra (pianterreno e piano 1°). L'immobile è stato costruito nel 1976 e ristrutturato nel 1980.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ingresso da via Alessandro Volta

ASTE
GIUDIZIARIE®

facciata su area interna comune

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nel comune di Torre Santa Susanna (BR), in zona semicentrale a sud-ovest del nucleo urbano, in un'area residenziale. Dista km 27 dal capoluogo di Brindisi, km 50 da Taranto e km 44 da Lecce. Il territorio comunale si presenta prevalentemente pianeggiante, confinante a nord con il comune di Latiano, a nord-est con Mesagne, a est con San Pancrazio Salentino, a sud con Erchie, a ovest con Oria. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le principali attrazioni storico paesaggistiche sono rappresentate dal Palazzo Baronale (Castello) del XVI secolo; la Chiesa bizantina di S. Pietro in Crepacore del VIII secolo; il Santuario di Santa Maria di Galaso del XV secolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

panoramica di Torre Santa Susanna



ortofoto della zona_abitazione_Lotto 1

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

superstrada distante km 12 (E90 / S.S.7 Brindisi-Taranto)
aeroporto distante km 37 (Brindisi Papola)
autostrada distante km 120 (Bari)
autobus distante mt 300 (stazione FF.SS.)

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

buono ★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★

ottimo ★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTOASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DI CUI AL PUNTO "A"

L'appartamento oggetto di stima è situato al piano primo di un fabbricato elevato a due piani fuori terra. L'accesso principale avviene tramite una veranda coperta che accede direttamente al vano scala, composto da tre rampe e ballatoio finale, sul quale trovano affaccio due porte.

Attraverso la prima porta si accede in un ampio ambiente costituito da ingresso e zona soggiorno-pranzo, collegati tra loro da una apertura che conferisce continuità agli spazi. Sul lato opposto dell'ingresso si trova la cucina, dotata di caminetto e di un ripostiglio annesso.

Gli ambienti principali della zona giorno (ingresso e soggiorno/pranzo) affacciano sul porticato 2 e balcone prospiciente, mentre la cucina si apre sul porticato 1. Entrambi i porticati, disposti lateralmente al vano scala centrale, godono di affaccio sull'area di cortile pertinenziale antistante l'edificio.

Dalla cucina si accede nel corridoio che distribuisce gli ambienti della zona notte. Lungo questo corridoio si trovano una lavanderia, la camera 2 con finestratura orientata verso la parte retrostante dell'edificio, e un disimpegno che conduce ai due bagni e alla camera 1, la quale presenta anch'essa un affaccio sul porticato 1.

Sempre dalla zona soggiorno-pranzo, mediante un ulteriore disimpegno con dislivello di 2 gradini, si accede in due vani interposti e comunicanti tra loro. Quest'ultimi presentano una copertura voltata, sono prospicienti il cortile antistante e completano la distribuzione interna dell'unità abitativa in esame.

In adiacenza del porticato 1, tramite due gradini, si accede infine in un ampio terrazzo pertinenziale. Su di esso si trovano affaccio il vano centrale termica e un ulteriore vano ripostiglio a servizio dell'appartamento. L'altezza utile degli ambienti precedentemente descritti, misurata tra pavimento e intradosso solaio, è pari a mt. 3,00 così anche l'altezza media dei porticati. Diversamente, i due vani che presentano coperture a volta, del tipo a crociera, misurano un'altezza netta di mt. 4,00.

Caratteristiche costruttive e rifiniture.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è posta al piano primo di un fabbricato civile a destinazione residenziale, realizzato con sistema costruttivo tradizionale in muratura portante e cemento armato. L'intero edificio, elevato a due piani fuori terra, si sviluppa su struttura portante costituita da mura in conci di tufo di spessore pari a 45 cm e 20 cm, in funzione della distribuzione e delle esigenze statiche delle varie porzioni strutturali. Le partizioni interne sono realizzate anch'esse in tufo, a costituire le tramezzature divisorie. All'interno della muratura sono presenti elementi verticali in cemento armato, rappresentati da pilastri che integrano l'impianto edilizio.

Il solaio di copertura è realizzato con elementi prefabbricati a struttura mista e presenta una configurazione in parte piana e in parte a falda. La porzione a tetto inclinato è completata all'estradosso con manto di copertura in tegole di laterizio, a garanzia dell'impermeabilità e della protezione dagli agenti atmosferici.

Le pareti interne dell'abitazione risultano rifinite con intonaco civile a finitura liscia e tinteggiate con pittura traspirante bianca, conforme agli standard abitativi ordinari. Le superfici esterne, invece, sono trattate con intonaco cementizio e rifinite mediante pittura plastica, atta a garantire una maggiore resistenza all'umidità e agli agenti atmosferici.

L'intera pavimentazione dell'unità immobiliare è costituita da piastrelle ceramiche e/o marmi in granito, in funzione della destinazione d'uso dei singoli ambienti, così anche l'intero vano scala, nonché dotato di corrimano in legno. I rivestimenti delle pareti nelle zone servizi, quali cucina e bagni, sono realizzati mediante piastrelle in ceramica, in buono stato di conservazione. I servizi igienici sono dotati di apparecchi sanitari in ceramica porcellanata, completi e funzionanti.

Gli infissi, sia interni che esterni, risultano realizzati in legno e quest'ultimi comprensivi di vetrocamera, mentre i serramenti esterni, posti a protezione delle aperture finestrate, sono provvisti di serrande avvolgibili in PVC, funzionali e coerenti con il livello tipologico dell'edificio.

L'immobile è servito da impianto idrico-fognante regolarmente collegato alla rete urbana. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato a gas metano, e composto da radiatori in ghisa distribuiti nei principali ambienti abitativi, risultando quindi dotato dei servizi primari essenziali.

Nel complesso, l'unità abitativa si presenta integralmente rifinita sotto il profilo edilizio, impiantistico e architettonico. Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni evidenti di dissesto strutturale, né manifestazioni fessurative di rilievo. Le strutture in muratura e quelle in cemento armato si presentano integre e staticamente efficienti, senza evidenza di alterazioni che ne compromettano la funzionalità o la sicurezza.

Criterio di misurazione delle Superfici.

Ai fini della presente perizia estimativa, redatta nell'ambito di un procedimento esecutivo immobiliare, la misurazione della consistenza dell'immobile è stata effettuata con riferimento al criterio della superficie commerciale, secondo quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, in conformità alla normativa UNI 11558:2014 e agli articoli 568 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c. La superficie commerciale rappresenta il parametro di riferimento per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare ed è ottenuta sommando le superfici dei vari ambienti che compongono l'immobile, ragguagliate mediante l'applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto della loro diversa funzionalità, destinazione d'uso e incidenza patrimoniale.

In particolare, la superficie principale, ovvero quella costituita dai vani principali e accessori diretti è considerata al 100%, poiché costituisce la parte abitabile e funzionale dell'unità immobiliare. Le scale interne private, in quanto facenti parte integrante dell'unità immobiliare e comunicanti con i vani principali, sono anch'esse computate al 100% della loro estensione, trattandosi di superfici pienamente fruibili e strettamente funzionali all'uso abitativo. I vani accessori non comunicanti sono computati in misura compresa tra il 25% e il 50% della loro superficie, a seconda del loro stato di finitura, accessibilità, aerazione e della loro localizzazione. I balconi, accessibili direttamente dai vani principali, sono computati in ragione del 15% - 30% della loro superficie, in funzione della loro profondità, esposizione e grado di fruibilità. I terrazzi scoperti, in particolare quelli a livello, sono computati in misura superiore rispetto ai balconi e valgono generalmente tra il 25% e il 40% della superficie, sempre in relazione alla loro dimensione, esposizione e qualità delle finiture. I porticati, coperti e aperti su almeno un lato, sono computati tra il 25% e il 40%, laddove costituiscano pertinenze effettivamente fruibili e valorizzabili ai fini patrimoniali. Infine, le superfici comuni condominiali, come androni, cortili e altri spazi condivisi, possono essere considerate pro-quota solo nel caso in cui abbiano un'effettiva utilità funzionale per l'unità immobiliare, con un'incidenza generalmente compresa tra il 10% e il 15% della quota spettante.

La misurazione delle superfici è stata effettuata sulla base del rilievo diretto e degli elaborati progettuali disponibili. I coefficienti di ragguaglio sono stati applicati in modo analitico per ciascuna porzione dell'immobile, con riferimento alla loro effettiva destinazione, stato manutentivo e valore d'uso. Pertanto, la superficie commerciale complessiva risultante, come da tabella analitica che segue, rappresenta la base di calcolo per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, attraverso il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni al metro quadrato riferite ad immobili analoghi e presenti nella medesima zona o segmento di mercato.

Dunque, l'unità immobiliare in esame può essere classificata come abitazione di tipo civile, ubicata in zona semiperiferica residenziale di media qualità ed inserita in un contesto decoroso, con caratteristiche costruttive e finiture buone, con dotazioni impiantistiche autonome e funzionalmente idonee all'uso residenziale, nonchè dotata di 2 porticati, un balcone ed un ampio terrazzo. Lo stato manutentivo generale è da considerarsi buono.

Sulla base degli atti informatizzati del Catasto Fabbricati la Superficie Catastale di consistenza risulta pari a mq 293,00 e, con esclusione delle aree scoperte (balconi, terrazzi, aree pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti) la stessa risulta essere pari a mq 255,00.

Dai rilievi effettuati e dal confronto con gli elaborati tecnici, risultano le seguenti consistenze dimensionali:

- Superficie Coperta Totale = mq 328,55



- Volume Totale = mc 1341,90
- Superfici di Consistenza Totali = mq 511,45
- Superficie Commerciale = mq 330,00 (calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari)



ACCESSORIO (AREA URBANA INTERNA PRIVATA)

DI CUI AL PUNTO "A.1"



DESCRIZIONE E DETTAGLIATA

Trattasi di area urbana privata, della superficie catastale di circa mq 1.632, accessibile direttamente dalla pubblica Via Alessandro Volta civ. 20, mediante apertura carrabile delimitata da due colonne in tufo carparo. L'area svolge funzione di strada interna e piazzale comune, consentendo l'accesso carrabile e pedonale ai beni principali oggetto della presente procedura esecutiva (Lotti nn. 1, 2, 3 e 4).

Essa riveste natura strettamente pertinenziale e servente rispetto alle unità immobiliari cui è funzionalmente connessa, costituendo spazio di manovra, viabilità interna e area di servizio. Non risulta suscettibile di autonoma utilizzazione economica né di edificabilità, essendo destinata a standard di accesso, viabilità e servizio.

Caratteristiche strutturali e stato di conservazione.

- Superficie catastale: mq 1.632 circa;
- Pavimentazione: in asfalto, con porzioni in battuto di cemento e/o mattoni cementizi;
- Delimitazioni: muretti, recinzioni e siepi perimetrali;
- Accesso: tramite apertura carrabile dalla pubblica via, con elementi in tufo carparo;
- Condizioni manutentive: buone, con segni di normale usura ma senza elementi di degrado o abbandono;
- Conformità urbanistica: verificata, senza riscontro di irregolarità o abusi edilizi.

Dati giuridici e catastali.

- Censimento catastale: foglio 42, particella 3, subalterno 13 (categoria F/1 – area urbana);
- Titolarità: il debitore esecutato risulta proprietario della quota di **1/4 della nuda proprietà**;
- Oneri: presenza di diritto reale di usufrutto a favore di terzo;
- La restante quota di 3/4 è intestata a soggetti estranei alla presente procedura esecutiva.

Inquadramento estimativo.

Considerata la funzione tecnica e servente dell'area urbana (strada interna e piazzale comune), nonché: l'assenza di edificabilità autonoma; l'indivisibilità funzionale rispetto ai beni serviti; la natura di quota indivisa e la presenza di usufrutto; si ritiene **non praticabile una valutazione autonoma** del cespite in oggetto. La metodologia estimativa adottata è quella della **incorporazione funzionale**, in quanto l'utilità economica dell'area è già interamente riflessa e valorizzata all'interno della stima dei Lotti principali, cui garantisce l'accesso e la fruibilità. Attribuire un lotto separato all'area determinerebbe un bene di scarsissima commerciabilità, privo di utilità indipendente e di interesse di mercato. Pertanto, il valore dell'area urbana è stato prudentemente incluso e distribuito proporzionalmente nei valori stimati dei Lotti nn. 1, 2, 3 e 4.

Ripartizione pro-quota ai fini della vendita giudiziaria.

Al fine di garantire chiarezza in sede di vendita, si precisa che, con l'aggiudicazione dei singoli Lotti principali, l'acquirente acquisirà anche la relativa quota parte dell'area urbana. In particolare, la quota

di **1/4 di proprietà indivisa** (gravata da usufrutto) è stata proporzionalmente ripartita tra i 4 Lotti, sicché ciascun acquirente subentrerà nella titolarità di **1/16 della proprietà indivisa** della predetta area urbana, necessaria a garantire i diritti di accesso, transito e utilizzo comune.

Tale soluzione assicura la continuità funzionale e l'uso collettivo dell'area, evita la formazione di un lotto separato privo di interesse commerciale, riflette correttamente la realtà tecnica, giuridica ed economica del compendio immobiliare.

Conclusioni.

L'area urbana in esame, pur costituendo bene censito autonomamente, riveste natura accessoria e indivisibile, strettamente connessa ai beni immobiliari pignorati. La stima è stata effettuata mediante incorporazione funzionale, distribuendo il beneficio della quota posseduta dal debitore all'interno dei valori attribuiti ai Lotti nn. 1-2-3-4, ciascuno dei quali sarà pertanto venduto insieme con la quota indivisa di **1/16 della nuda proprietà** dell'area urbana.

Dati dell'area urbana (accessorio).

- Dati catastali: come riportati al paragrafo A.1;
- Vincoli ed oneri giuridici: come riportati al paragrafo 4.2;
- Informazioni per l'acquirente: come riportate al paragrafo 5;
- Attuali e precedenti proprietari: come riportati al paragrafo 6;
- Corrispondenza dati catastali: come riportati al paragrafo 8.4;
- Allegati: 18, 19, 22, 28



ingresso-pranzo



cucina



disimpegno



letto 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

bagno 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

veranda 2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano scala	19,80	x	100 %	=	19,80
ingresso	26,60	x	100 %	=	26,60
cucina	31,20	x	100 %	=	31,20
ripostiglio	4,00	x	100 %	=	4,00
soggiorno-pranzo	48,80	x	100 %	=	48,80
corridoio	16,80	x	100 %	=	16,80
lavanderia	4,20	x	100 %	=	4,20
disimpegno 1	3,40	x	100 %	=	3,40
letto 1	22,90	x	100 %	=	22,90
bagno 1	7,35	x	100 %	=	7,35
letto 2	24,50	x	100 %	=	24,50
bagno 2	7,20	x	100 %	=	7,20
porticato 1	33,35	x	30 %	=	10,01
porticato 2	18,15	x	30 %	=	5,45
balcone	7,90	x	15 %	=	1,19
disimpegno 2	4,85	x	100 %	=	4,85
vano 1	13,80	x	100 %	=	13,80
vano 2	16,00	x	100 %	=	16,00
ripostiglio esterno	15,40	x	100 %	=	15,40
veranda esterna	5,15	x	30 %	=	1,55

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

centrale termica	5,10	x	25 %	=	1,27
terrazzo	175,00	x	25 %	=	43,75
Totale:	511,45				330,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:****terreno vincolato a standard**, composto da area urbana.

Identificazione catastale:

foglio 42 particella 3 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via Alessandro Volta, 20, piano: T, intestato a:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Derivante da variazione del 30/03/1990 in atti dal 17/05/1995, per fusione e frazionamento (annotazioni: area urbana da verificare)

Coerenze: a Nord con particella 3, subalterni 8-17-20-18-6 (stessa ditta); a Est con via Alessandro Volta; a Sud con particelle 849-857-441; a Ovest con via Vecchia Manduria.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana	1.632,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	1.632,00				0,00



mappa con individuazione dei Lotti con area urbana



ortofoto con individuazione dei Lotti e area urbana

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/07/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento indipendente, al piano primo con balcone, 7 vani, accessori, bagno, terrazzo

Indirizzo: via G. Fortunato, Torre Santa Susanna

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 475,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/07/2025

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Dove.it

Descrizione: casa indipendente su due livelli, da ristrutturare, 4 vani e bagno al piano terra, 2 camere con bagno al piano primo, tavernetta al piano interrato, piccolo giardino

Indirizzo: via A. Calabrese, Torre Santa Susanna

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 763,16 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/07/2025

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare.it

Descrizione: appartamento in piccolo condominio, al piano primo, ristrutturata, 2 camere, soggiorno-pranzo, cucinino, 2 verande, ripostiglio e terrazzo

Indirizzo: via Latiano, Torre Santa Susanna

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 892,86 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/07/2025



Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Engel & Volkers Salento

Descrizione: palazzo novecentesco su 2 livelli ristrutturato: al piano terra con ingresso, salone, soggiorno-pranzo, studio, cucina, bagno, tavernetta, garage e giardino. Al piano 1° con 4 camere, balconi, 2 bagni

Indirizzo: centro storico, Torre Santa Susanna

Superfici principali e secondarie: 446

Superfici accessorie:

Prezzo: 490.000,00 pari a 1.098,65 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. - Agenzia delle Entrate (rilevazione 2° semestre 2024) (31/12/2024)

Offerta: Codice zona: D1, Microzona: 1, Destinazione: residenziale, Fascia: semiperiferica

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 550,00

Note: Dati della compravendita forniti dall'OMI, riferiti al prezzo medio degli appartamenti di tipo economico nelle due zone a Torre Santa Susanna (B1 - D1)

Borsino Immobiliare (30/06/2025)

Offerta: abitazioni di tipo economico in zona periferica

Valore minimo: 411,00

Valore massimo: 479,00

Note: Quotazioni rilevate dal Borsino, che riflette una area di mercato locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per abitazioni di tipo economico

Immobilia Gest (30/06/2025)

Offerta: abitazioni in villa, zona semiperiferica

Valore minimo: 790,00

Valore massimo: 805,00

Note: Quotazioni rilevate dal borsino del mercato immobiliare nel comune di Torre Santa Susanna, riferite al prezzo / metro quadro di spazio abitativo



SVILUPPO VALUTAZIONE:

A completamento dell'attività estimativa oggetto del presente incarico, si è proceduto a determinare il valore dell'immobile sito nel Comune di Torre Santa Susanna (Br), come descritto nel presente Lotto 1, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite e mediante confronto diretto con immobili aventi analoghe peculiarità tipologiche, funzionali e localizzative, come dettagliatamente riportato nella sezione relativa alle indagini di mercato.

La metodologia adottata si è basata sul criterio comparativo, selezionando valori di riferimento provenienti da fonti attendibili (banca dati OMI, agenzie immobiliari locali, portali di compravendita) relativi a immobili assimilabili per destinazione d'uso, stato di conservazione, zona urbanistica, superficie e livello di appetibilità commerciale. Per quanto premesso nella valutazione complessiva e considerato i valori riportati nella tabella dati, si perviene alla determinazione del valore medio unitario di riferimento pari a **€/mq 771,52**.

Criterio di calcolo usufrutto/nuda proprietà.

Ai fini della determinazione del valore del diritto oggetto di stima, si è fatto riferimento ai criteri stabiliti dall'art. 46 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico Registro), che demanda a decreto ministeriale la predisposizione delle tabelle di valutazione dell'usufrutto e della nuda proprietà in base all'età dell'usufruttuario e al saggio legale di interesse.

Con decorrenza 1° gennaio 2025, il saggio legale è fissato al 2,5% e, in applicazione di tale parametro, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha aggiornato le relative tabelle di moltiplicatori. Secondo tali tabelle, per usufruttuario di età compresa tra 79 e 82 anni, la ripartizione del valore è stabilita come segue:





- Usufrutto: 25%
- Nuda proprietà: 75%

Alla data della presente perizia, il soggetto titolare del diritto di usufrutto, nato il 11/01/1944, risulta ancora in vita, come accertato in sede di sopralluogo e sottoscrizione del verbale di accesso ai luoghi (cfr. allegato 2).

Pertanto, applicando tale coefficiente alla stima del valore intero del bene, si ottiene:

- Valore piena proprietà (100%): € /mq 771,52 x mq 330 = € 254.601,60
- Valore usufrutto (25%): € 254.601,60 x 0,25 = € 63.650,40
- Valore nuda proprietà (75%): € 254.601,60 x 0,75 = € 190.951,20

Tale ripartizione è conforme ai criteri ministeriali in vigore e rispetta i parametri comunemente adottati nelle valutazioni per finalità giudiziarie, garantendo oggettività nella quantificazione del diritto stimato.

Nota: l'area urbana di cui al punto A.1 costituisce strada privata e piazzale di accesso e manovra, indispensabile per la fruizione dell'abitazione, in quanto bene indiviso e gravato da usufrutto, il valore della quota è incluso nella stima del Lotto 1.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	95.000,00	145.000,00	125.000,00	490.000,00
Consistenza	330,00	200,00	190,00	140,00	446,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	475,00	763,16	892,86	1.098,65

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	475,00	475,00	475,00	475,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	95.000,00	145.000,00	125.000,00	490.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	61.750,00	66.500,00	90.250,00	-55.100,00
Prezzo corretto	156.750,00	211.500,00	215.250,00	434.900,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

254.600,00

Divergenza:

63,96% < %

Infine, per determinare il valore di vendita giudiziaria (Forced Judicial Value – FJV), è stato necessario procedere a un adeguamento del valore di mercato (Fair Market Value – FMV), mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo che tiene conto delle peculiari condizioni che caratterizzano la vendita forzata nell'ambito della procedura esecutiva. Pertanto, sulla scorta del valore venale determinato come sopra, è stato proposto al Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione, rispetto al valore venale come sopra, nella misura forfettaria del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto. In particolare, si osserva come tali differenze possano concretizzarsi in una serie di fattori tipici della vendita giudiziaria, tra cui:

- le eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile al momento dell'aggiudicazione;
- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquirenti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia delle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento, obsolescenze) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	330,00	x	771,52	=	254.601,60
Valore superficie accessori:	0,00	x	771,52	=	0,00
					254.601,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 254.601,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 190.951,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato del bene immobile compreso nel Lotto 1, è stato adottato il criterio sintetico-comparativo (o stima sintetica monoparametrica), sviluppato secondo il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), in linea con gli standard estimativi nazionali e internazionali (IVS – International Valuation Standards, Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa).

Tale metodologia si fonda sull'analisi di dati desunti da transazioni effettivamente concluse o da offerte presenti sul mercato per immobili aventi caratteristiche comparabili, sotto il profilo tipologico, dimensionale e qualitativo, ubicati nello stesso ambito urbano o in aree similari.

Nel caso specifico, il cespite oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione abitativa, posta al piano primo, di ampia consistenza e in buono stato manutentivo. Tali caratteristiche rendono l'immobile non facilmente parametrabile con unità simili presenti in zona, data la scarsa frequenza sul mercato locale di abitazioni con simile superficie e tipologia.

Inoltre, si segnala che l'accesso all'abitazione avviene attraverso un'area urbana pertinenziale e comune ad altre unità immobiliari, circostanza che è stata debitamente considerata nella valutazione complessiva, sia sotto il profilo della fruibilità che della configurazione urbanistica.

Le indagini di mercato hanno comunque consentito di reperire un insufficiente numero di comparabili, attraverso: fonti documentali (atti di compravendita, visure, planimetrie catastali, listini di settore), rilevazioni dirette e interviste a operatori del settore (agenzie immobiliari, periti, tecnici locali), dati estratti da pubblicazioni specialistiche (cd. borsini immobiliari), integrati da indicatori congiunturali aggiornati.

I dati così raccolti sono stati verificati, incrociati e normalizzati, con applicazione di coefficienti di aggiustamento per tener conto delle differenze tra il bene stimato e gli immobili comparabili, secondo i seguenti parametri estimativi:

- Parametro zonale (contesto urbano): qualità del quartiere, infrastrutture, esposizione, accessibilità e servizi;
- Parametro strutturale: stabilità dell'edificio, assenza di difetti strutturali, stato di conservazione;
- Parametro di finitura: livello e qualità dei materiali impiegati;
- Parametro impiantistico: funzionalità e conformità degli impianti tecnici alle normative vigenti;
- Parametro funzionale: fruibilità di spazi accessori (balconi, posti auto, aree comuni, ecc.);

Sulla base di tali elementi, l'immobile è stato ricondotto ad un modello abitativo di qualità medio-superiore, ubicato in zona semicentrale urbana del comune di Torre Santa Susanna, con adeguata accessibilità e buona dotazione di servizi.

Data la notevole superficie dell'unità immobiliare e la sua non usuale presenza sul mercato locale, il processo di comparazione è stato condotto con particolare attenzione, attribuendo un peso prudenziale ai correttivi, in modo da riflettere fedelmente il posizionamento del bene all'interno del mercato di riferimento.

Per quanto attiene il Valore di mercato e valore di vendita forzata, nel contesto di una procedura esecutiva immobiliare, il concetto di valore di mercato deve intendersi riferito al valore di vendita giudiziaria, ovvero al presumibile prezzo di realizzo ottenibile mediante vendita forzata, in assenza delle normali dinamiche di mercato (attività promozionali, trattativa privata, possibilità di visita libera da parte degli acquirenti).

Tale valore è stato stimato in via prudenziale, tenendo conto delle specifiche criticità tipiche delle vendite coattive, tra cui: le limitazioni nella pubblicizzazione e nel marketing commerciale; le tempistiche imposte dalla procedura; la percezione negativa o incerta da parte della domanda potenziale; la difficoltà di visita e verifica diretta dello stato dei luoghi. Ne consegue che il valore di realizzo forzato potrà risultare inferiore rispetto al valore di mercato pieno, in misura variabile a seconda delle condizioni del mercato locale e del grado di partecipazione degli offerenti.

Considerazioni sul diritto oggetto di stima.

Importante considerazione che riguarda l'oggetto della presente stima è la nuda proprietà dell'immobile, pari all'intero (1/1) del diritto di proprietà, gravata dal diritto di usufrutto vitalizio. Pertanto, ai fini estimativi, il valore della nuda proprietà è stato determinato applicando un coefficiente attuariale di riduzione al valore di piena proprietà, in funzione dell'età dell'usufruttuario, secondo le tabelle ministeriali approvate ai sensi dell'art. 46 del TUIR. Più precisamente, alla data della presente relazione, l'usufruttuario ha 81 anni compiuti e, secondo le tabelle attuariali del Ministero dell'Economia e Finanze, il valore dell'usufrutto vitalizio è pari al 25% del valore della piena proprietà, quindi **il valore della nuda proprietà è pari al 75%** alla data della presente relazione peritale.

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

Brindisi e Torre Santa Susanna, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate di Brindisi, ed inoltre: Borsino Immobiliare

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	330,00	0,00	254.601,60	190.951,20
				254.601,60 €	190.951,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota oggetto di stima risulta essere la piena nuda proprietà (1/1) dell'immobile, su cui grava il diritto di usufrutto in favore di terzo soggetto. Per la sua natura giuridica, la nuda proprietà rappresenta un diritto reale pieno e autonomo, seppur limitato dall'esercizio del diritto di godimento da parte dell'usufruttuario. In riferimento alla comoda divisibilità della quota, si evidenzia che non è possibile procedere a una divisione materiale del bene, pertanto, esso risulta vendibile come Lotto unitario.

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: **€. 190.951,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 28.642,68**

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: **€. 308,52**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 162.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

deposito artigianale a TORRE SANTA SUSANNA Via Alessandro Volta 20, della superficie commerciale di **126,50** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 4,60.

Identificazione catastale:

foglio 42 particella 3 sub. 17 (catasto fabbricati), partita 1003284, categoria C/2, classe 3, consistenza 83 mq, rendita 150,03 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta 20, piano: Terra, intestato a:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Derivante da Variazione n. 2975/1995 del 07/06/1995 in atti dal 12/06/1995, per fusione e frazionamento immobiliare.

Coerenze: a Nord ed a Est con la particella 3 sub 20; a Sud con particella 3 sub 13 (area urbana privata); a Ovest con particella 3 subalterno 8.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra.

A.1

terreno vincolato a standard, composto da area urbana interna privata, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

foglio 42 particella 3 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via Alessandro Volta, 20, piano: T, intestato a:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Derivante da variazione del 30/03/1990 in atti dal 17/05/1995, per fusione e frazionamento (annotazioni: area urbana da verificare).

Coerenze: a Nord con particella 3, subalterni 8-17-20-18-6 (stessa ditta); a Est con via Alessandro Volta; a Sud con particelle 849-857-441; a Ovest con via Vecchia Manduria.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,50 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:	€. 54.553,13
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.000,00
Data di conclusione della relazione:	26/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuario.

Il sottoscritto CTU in seguito all'incarico ricevuto dal G.E. ha provveduto all'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento di cui alla procedura n. 63/2025 R.G. e con i successivi adempimenti ha istruito la presente relazione peritale in risposta ai quesiti formulati.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 4 giugno 2025, e le stesse sono terminate in data 10 giugno 2025. In tale occasione è stato effettuato il primo accesso al cespite oggetto di procedura, congiuntamente all'Avv. Vito ASCIANO in qualità di Custode Giudiziario. Alla presenza delle parti intervenute si è quindi proceduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici, come documentato nel verbale di sopralluogo (allegato 2).

Da un esame preliminare, l'immobile di cui al presente Lotto 2, è rappresentato da un vano magazzino/deposito esteso al piano terra e con accesso indipendente, ubicato all'interno di un'area urbana privata di uso comune, lo stesso è risultato conforme alla planimetria catastale come dettagliatamente descritto in seguito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla verifica preliminare sulla completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., depositata dal creditore procedente nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 63/2025 R.G., lo scrivente CTU ha riscontrato le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato riferite al soggetto proprietario. Tali formalità sono state accertate con riferimento all'arco temporale dei venti anni anteriori alla data del pignoramento, ovvero 22 gennaio 2025, come riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata in atti.

Pertanto, in base alle risultanze dei Registri presso l'Ufficio Provinciale di Brindisi - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il cespite oggetto di pignoramento risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli innanzi riportate.

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 29/10/2024 presso l'Ufficio Provinciale di Brindisi Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare ai nn. 20144/2007, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del 12/03/2023, Rep. n. 546/2023, emesso dal Tribunale di Lecce.
Importo ipoteca: € 150.000,00.
Importo capitale: € 676.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 07/04/2025 a firma dell' Ufficiale Giudiziario presso la Corte D'Appello di Lecce, ai nn. 1975/2025 di repertorio, trascritto il 22/04/2025 all'Ufficio Provinciale Territorio di Brindisi - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nn. 7584/6205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , Formalità derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Situazione giuridica del bene: presenza di usufrutto.

L'immobile oggetto della presente consulenza estimativa, di cui al Lotto 2, risulta gravato da diritto di usufrutto vitalizio a favore di soggetto estraneo alla procedura esecutiva, nato in data 11/01/1944, attualmente ancora in vita come accertato in occasione del sopralluogo tecnico, debitamente verbalizzato e sottoscritto.

La proprietà del bene risulta pertanto limitata alla sola nuda proprietà (quota 1/1), priva del diritto di godimento, che spetta esclusivamente all'usufruttuario sino alla cessazione del diritto (coincidente con la morte del medesimo).

Conseguentemente, l'acquirente che parteciperà alla procedura di vendita acquisterà la sola nuda proprietà del bene, con pieno effetto traslativo subordinato alla persistenza dell'usufrutto. Il diritto di abitazione e/o di godimento del bene non è immediatamente disponibile, ma si consoliderà in capo al nudo proprietario solo al termine dell'usufrutto che, nel presente caso, ha natura vitalizia.

Il valore dell'immobile è stato determinato tenendo conto della presenza di tale diritto reale e dell'età anagrafica dell'usufruttuario (81 anni), applicando le tabelle ministeriali vigenti, in base alle quali la nuda proprietà è stata stimata al 75% del valore della piena proprietà.

Tale circostanza dovrà essere espressamente riportata nell'avviso e nell'ordinanza di vendita, affinché l'eventuale acquirente sia informato della limitazione temporanea al godimento del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel procedere con la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato, intervenuti tra la data di trascrizione del pignoramento, ovvero con Nota del 22/04/2025 nn. 7584/6205, a ritroso in data antecedente di venti anni, lo scrivente CTU ha rilevato i trasferimenti immobiliari come riportati di seguito.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 in nuda proprietà, in forza di Testamento pubblicato con Verbale del 07/02/1995, con atto stipulato il 07/02/1995 a firma del Notaio Enrico ASTUTO con sede in Lecce, al n. 58426 di repertorio, trascritto il 22/07/1995 presso Ufficio del Registro di Lecce ai nn. 11296/9546.

L'intera nuda proprietà dell'immobile in esame è pervenuta per successione, in morte del genitore deceduto il 12/12/1994, denuncia di successione registrata il 12/06/1995 Rep. n. 97/448 presso Ufficio del Registro, trascritta il 12/01/2002 ai nn. 613/550, e devoluta per testamento come innanzi riportato.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il locale ad uso magazzino oggetto del presente Lotto 2, consiste in una preesistente costruzione, di vecchio impianto, sia strutturale che architettonico, in quanto precedentemente inserito in un contesto edilizio tipico delle antiche masserie rurali, nonché caratterizzato da strutture portanti in muratura e coperture voltate, espressione di una tipologia edilizia tradizionale. Pertanto, da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non risultano depositati titoli abilitativi specifici riferiti all'intero fabbricato oggetto di valutazione. Tuttavia, è presente agli atti un Permesso di Costruire (n. 72 del 27/10/2011), riguardante un parziale intervento edilizio che ha interessato la restante porzione del fabbricato, destinato a magazzino con annessa abitazione, relativamente ad un cambio nella destinazione d'uso. Detto titolo abilitativo, peraltro, riguarda una porzione di fabbricato facente parte integrante dello stesso contesto edilizio strutturale di cui si tratta, in quanto originariamente configurato come unico ambiente (magazzino), prima dell'avvenuto frazionamento immobiliare. Inoltre, risulta una richiesta del certificato di agibilità, di cui alla pratica n. 14980 del 30/11/2012 protocollo n. 0015643. La porzione oggetto di perizia non risulta direttamente interessata da tale titolo edilizio, né da altri successivi o precedenti interventi autorizzati. Ciò nonostante, sulla base delle dichiarazioni rese e delle verifiche catastali e documentali, nonché in considerazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile, si può ragionevolmente desumere che la costruzione oggetto di stima sia avvenuta in data antecedente al 1° settembre 1967, data limite oltre la quale è richiesta la documentazione urbanistica per la legittimità dell'immobile. Pertanto, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, si ritiene sussistente una presunzione di legittimità urbanistica. Inoltre, alla luce delle verifiche effettuate, l'immobile risulta conforme sotto il profilo catastale. Per quanto riguarda la conformità urbanistica, pur in assenza di specifici titoli abilitativi, la collocazione temporale della costruzione ante '67, unita alla mancanza di interventi successivi significativi, consente di ritenere l'immobile legittimamente edificato, anche ai fini estimativi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - Piano di Fabbricazione vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 33 dell' 11/10/72, Giunta Regionale n. 1203 del 17/07/73, C.C. n. 316 del 25/11/82 e n. 15 del 29/01/83, D.G.R. n. 2487

del 22/03/83; oltre al Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato con Del. Giunta Regionale del 03/08/2007. L'immobile ricade nella denominata Zona C1 - Semintensiva, costituita dalle parti di territorio di futura espansione.

Inoltre, Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) è stato approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015. Il Regolamento Edilizio Comunale, con modifiche in variante, è stato approvato con Deliberazione C.C. n. 19 del 29/05/2019.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Programma di Fabbricazione del comune di Torre Santa Susanna, gli immobili oggetto della presente relazione ricadono nella denominata "Zona C1 - Semintensiva". In detta Zona territoriale omogenea l'urbanizzazione deve essere attuata mediante piani di lottizzazione comprendenti un'area urbanisticamente unitaria. Pertanto, è ammesso il completamento, la trasformazione, la sopraelevazione e la ricostruzione dei fabbricati esistenti, nonché le nuove costruzioni per le seguenti destinazioni: residenza, uffici, studi professionali, laboratori artigianali purchè non siano rumorosi e molesti.

Sia nel caso di completamento, trasformazione, sopraelevazione e ricostruzione di fabbricati esistenti, sia nel caso di nuove costruzioni, il volume totale dell'edificio non deve superare i cinque metri cubi per metro quadrato di lotto fabbricabile. La superficie coperta non potrà superare il 60% della superficie totale del lotto. L'altezza massima del fabbricato non deve superare i mt. 12, e comunque non superiore alla larghezza stradale. E' consentito di risvoltare l'altezza della facciata lungo la strada laterale per una lunghezza massima di mt. 12. Tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto. Anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt 12. In ogni caso le pareti finestrate devono distare almeno mt 10 dalle pareti antistanti. E' prevista la sistemazione di superfici di parcheggio in area privata pari a 1 mq/20 mc di costruzione, computati sul volume complessivo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico Edilizia) L'immobile risulta **conforme**. Ai fini del giudizio di conformità edilizia si rimanda a quanto riportato al paragrafo 7.1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.M. 701/1994 e Circolari dell'Agenzia delle Entrate)

L'immobile risulta **conforme**.

Dal punto di vista catastale, l'immobile risulta correttamente censito come magazzino (categoria C/2), con intestazione conforme alla situazione proprietaria e corrispondenza tra la planimetria catastale, depositata agli atti del catasto fabbricati in data 07/06/1995 con protocollo n. T627339, e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico Edilizia)

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile oggetto del presente Lotto 2 è coerente con la destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti. L'intervento edilizio, attualmente esistente, ricade in Zona omogenea C1, con destinazione residenziale di espansione.



stralcio di mappa sub 17



stralcio Programma di Fabbricazione

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Dall'esame della documentazione acquisita, nonché presente nel fascicolo depositato dal creditore procedente, si attesta che la titolarità dell'immobile in oggetto risulta conforme a quanto riportato nei pubblici registri immobiliari. In particolare, l'intestazione catastale e la trascrizione nei registri immobiliari risultano coerenti con l'atto di provenienza, oltre le risultanze della visura catastale aggiornata. Non si rilevano incongruenze o discordanze tra la situazione di fatto, catastale e giuridica dell'immobile. Pertanto, si esprime giudizio di conformità positiva tra la titolarità dell'immobile e gli atti pubblici di riferimento, come dettagliatamente riportato nell'Allegato 1 alla presente relazione

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: D.M. 22 gennaio 2008, n. 37)

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto elettrico di cui è dotato l'edificio in esame, pur non essendo corredato della relativa certificazione di conformità, secondo le prescrizioni del D.M. 37/2008, risulta realizzato in data antecedente all'entrata in vigore della normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti. In particolare, il D.M. n. 37/2008, che disciplina la progettazione, l'installazione e la manutenzione degli impianti all'interno degli edifici, è entrato in vigore a decorrere dal 27 marzo 2008. Considerato che l'impianto elettrico è stato realizzato precedentemente a tale data, come dichiarato dal proprietario, si ritiene che la mancanza della certificazione non possa essere imputata a difetto di conformità rispetto alla normativa applicabile all'epoca della sua realizzazione. Dalla verifica visiva e funzionale effettuata durante il sopralluogo, l'impianto si presenta in condizioni di funzionamento e sicurezza accettabili, sebbene non sia possibile esprimere un giudizio esaustivo senza la documentazione tecnica. Tuttavia, si raccomanda che nel caso di future opere di modifica o ammodernamento, di procedere alla regolarizzazione formale e alla verifica da



parte di un tecnico abilitato. In conclusione, si esprime un giudizio di conformità tecnica presunta dell'impianto elettrico, con riserva di verifiche approfondite in caso di interventi successivi. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



BENI IN TORRE SANTA SUSANNA VIA ALESSANDRO VOLTA 20

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a TORRE SANTA SUSANNA Via Alessandro Volta 20, della superficie commerciale di **126,50** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 4,60.

Identificazione catastale:

foglio 42 particella 3 sub. 17 (catasto fabbricati), partita 1003284, categoria C/2, classe 3, consistenza 83 mq, rendita 150,03 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta 20, piano: Terra, intestato a:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Derivante da Variazione n. 2975/1995 del 07/06/1995 in atti dal 12/06/1995, per fusione e frazionamento immobiliare.

Coerenze: a Nord ed a Est con la particella 3 sub 20; a Sud con particella 3 sub 13 (area urbana privata); a Ovest con particella 3 subalterno 8.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

La descrizione della zona è riportata nel Lotto 1.



panoramica di Torre Santa Susanna



particolare ortofoto_magazzino_Lotto 2

COLLEGAMENTI

superstrada distante (E90 / SS7 BR-TA) km 12
aeroporto distante (Brindisi Papola) km 37
autostrada distante (Bari) km 120
autobus distante (stazione bus) mt 300

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

tecnico incaricato: ORAZIO ALESSANDRO

Pagina 28 di 63





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



nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

MAGAZZINO
DI CUI AL PUNTO "A"



Il locale oggetto della presente stima è destinato a uso di magazzino/deposito ed è caratterizzato da una pianta rettangolare, con dimensioni interne pari a circa ml 6,00 × 14,00. La struttura portante è realizzata in conci di tufo, risalente a epoca remota e si sviluppa con un sistema costruttivo tradizionale a due volte del tipo a stella, ciascuna con luce netta pari a ml 5,00, sostenute da piedritti centrali e laterali in muratura. L'altezza interna netta alla chiave delle volte è di circa ml 4,60.

Le superfici murarie interne sono rifinite con intonaco civile liscio, verniciato con idropittura di colore bianco, in buono stato di conservazione. La pavimentazione è costituita da mattoncini antisdrucciolo di colore rosso. L'accesso principale avviene tramite un portone in metallo, posto sul lato corto dell'edificio.

Originariamente, l'immobile costituiva un'unità di dimensioni doppie rispetto all'attuale configurazione. A seguito di un frazionamento immobiliare, la superficie è stata ridotta della metà. Tuttavia, alla data della presente perizia, detta divisione risulta rappresentata solo graficamente negli elaborati planimetrici depositati presso il Catasto Fabbricati, mentre non esiste alcuna separazione fisica in loco tra le due porzioni scaturite dal frazionamento.

Sul lato opposto rispetto all'ingresso principale è presente una seconda apertura, analoga al portone di accesso, che immette in un'altra proprietà, non oggetto della presente valutazione. Tale apertura, ai fini della regolarizzazione e del rispetto della consistenza planimetrica e funzionale del bene periziato, necessita di chiusura con muratura idonea alla completa delimitazione della porzione di competenza.

L'immobile è dotato di impianto elettrico civile sottotraccia, funzionante e collegato alla rete di distribuzione pubblica.

Completano la proprietà un cortile antistante, regolarmente conformato, della lunghezza di circa ml 18,00 e larghezza di circa ml 5,00, funzionale all'accesso e alle manovre di carico/scarico.

Nel complesso, il manufatto, riconducibile per tipologia a un fabbricato rurale o edificio aziendale d'epoca, si presenta visivamente in buono stato conservativo e manutentivo, strutturalmente integro, privo di cedimenti, fessurazioni o fenomeni di umidità attiva tali da compromettere la normale staticità e fruibilità dei locali.

Criterio di misurazione delle Superfici.

La determinazione della superficie commerciale (cosiddetta SC) di un fabbricato con destinazione magazzino segue i criteri tecnici oggettivi con quanto previsto dalle Linee guida dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e gli Standard di stima UNI 11558/2014, che spesso si rifanno alle regole del Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa. La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) comprende tutti gli spazi dell'unità immobiliare che concorrono al valore economico, pesati con opportune percentuali.

Nel caso specifico di un fabbricato ad uso magazzino, si utilizza una metodologia di tipo superfici ponderate, con riferimento ai seguenti elementi: Superficie lorda che comprende tutti i locali interni coperti, computata al 100% della superficie lorda perimetrale (misurata al filo esterno dei muri).



Superficie di aree esterne antistanti e funzionali all'attività del magazzino (cortile) computata con una percentuale ridotta. Generalmente, se il cortile antistante è asfaltato o pavimentato e destinato a uso esclusivo può essere computato al 30%, a seconda dell'effettiva funzionalità (carico/scarico, parcheggio, manovra).

La misurazione delle superfici è stata effettuata sulla base del rilievo diretto e degli elaborati progettuali disponibili. I coefficienti di ragguaglio sono stati applicati in modo analitico per ciascuna porzione dell'immobile, con riferimento alla loro effettiva destinazione, stato manutentivo e valore d'uso. Pertanto, la superficie commerciale complessiva risultante rappresenta la base di calcolo per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, attraverso il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni al metro quadrato riferite ad immobili analoghi e presenti nella medesima zona o segmento di mercato.

L'unità immobiliare in esame può essere classificata come locale magazzino/deposito, ubicata in zona semiperiferica residenziale di buona qualità ed inserita in un contesto decoroso, con adeguate caratteristiche costruttive e di finitura, funzionalmente idonee alla destinazione d'uso.

Sulla base degli atti informatizzati del Catasto Fabbricati la consistenza catastale risulta pari a mq 83, con una superficie totale pari a mq 101.

Dai rilievi effettuati in loco e dal confronto con gli elaborati tecnici disponibili, risulta una Superficie Coperta Vendibile di mq 95,00 (calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari) ed una area scoperta pertinenziale di mq 105,00.

ACCESSORIO (AREA URBANA INTERNA PRIVATA)

DI CUI AL PUNTO "A.1"

L'acquirente del presente Lotto 2 subentrerà altresì nella titolarità di **1/16 della nuda proprietà** dell'area urbana privata, della superficie catastale complessiva di mq 1.632 circa, censita al foglio 42, particella 3, subalterno 13 (cat. F/1 – area urbana).

Tale area, non edificabile e gravata da usufrutto a favore di terzo soggetto, svolge la funzione di strada interna e piazzale comune, garantendo accesso e viabilità ai beni oggetto della presente procedura.

La quota di proprietà indivisa è indissolubilmente connessa al bene principale e non ha autonoma commerciabilità. La descrizione tecnica completa dell'area è riportata nel Lotto 1, al paragrafo "Corpo A.1 – Area urbana interna privata".

Dati dell'area urbana (accessorio)

- Dati catastali: come riportati al paragrafo A.1;
- Vincoli ed oneri giuridici: come riportati al paragrafo 4.2;
- Informazioni per l'acquirente: come riportate al paragrafo 5;
- Attuali e precedenti proprietari: come riportati al paragrafo 6;
- Corrispondenza dati catastali: come riportati al paragrafo 8.4;
- Allegati: 18, 19, 22, 28

ASTE
GIUDIZIARIE®

esterno magazzino e cortile antistante

ASTE
GIUDIZIARIE®

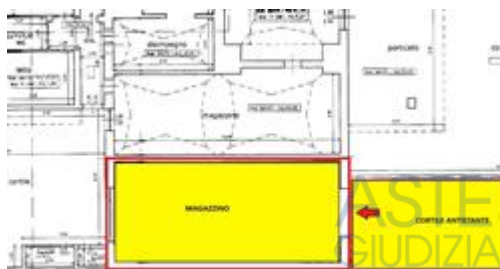
interno magazzino

ASTE
GIUDIZIARIE®**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	95,00	x	100 %	=	95,00
cortile antistante di pertinenza	105,00	x	30 %	=	31,50
Totale:	200,00				126,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetria del magazzino e cortile antistante

ACCESSORI:

terreno vincolato a standard, composto da area urbana interna privata, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

foglio 42 particella 3 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via Alessandro Volta, 20, piano: T, intestato a:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Derivante da variazione del 30/03/1990 in atti dal 17/05/1995, per fusione e frazionamento

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



(annotazioni: area urbana da verificare).

Coerenze: a Nord con particella 3, subalterni 8-17-20-18-6 (stessa ditta); a Est con via Alessandro Volta; a Sud con particelle 849-857-441; a Ovest con via Vecchia Manduria.



mappa con individuazione dei Lotti e area urbana



ortofoto con individuazione dei Lotti e area urbana



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Aste Florio pre-asta

Descrizione: capannone all'asta, opificio con annessi locali ufficio e servizi, oltre ampio piazzale di pertinenza

Indirizzo: via vecchia per Manduria, Torre Santa Susanna

Superfici principali e secondarie: 543

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.420,00 pari a 256,76 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 139.420,00 pari a: 256,76 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Idealista

Descrizione: Capannone, da ristrutturare, con panchina carico merci e abitazione custode, dotato di area libera mq 4500

Indirizzo: via Erchie, Torre Santa Susanna

Superfici principali e secondarie: 1700

Superfici accessorie:

Prezzo: 595.000,00 pari a 350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Idealista pre-asta



Descrizione: quota per 1/2 del locale commerciale al piano terra, con coperture in onduline e area scoperta antistante

Indirizzo: via Provinciale per Erchie

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.321,00 pari a 206,11 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della presente stima, si è proceduto alla determinazione del valore di mercato del locale ad uso magazzino/deposito, tenendo conto della superficie commerciale complessiva, calcolata includendo sia l'area coperta (locale magazzino) sia il cortile antistante, ponderato secondo i criteri tecnico-estimativi ordinari (30% della superficie scoperta funzionale).

L'immobile risulta ubicato all'interno del Comune di Torre Santa Susanna (BR) in zona semiperiferica e, più precisamente, ricade in Zona OMI D1, come da classificazione ufficiale dell'Agenzia delle Entrate. Dalla consultazione delle fonti disponibili, si rileva che per la zona D1 non risultano valori OMI specificamente riferiti alla destinazione "magazzino/deposito". Tuttavia, per destinazioni similari, nella medesima zona si registrano valori compresi tra 500 €/mq e 680 €/m².

In assenza di quotazioni dirette per magazzini in D1, si è ritenuto opportuno adottare un criterio prudenziale, facendo riferimento, da un lato, ai valori OMI per magazzini in zone contigue del medesimo comune (Zona R1= 330-340 €/mq; Zona B1= 650-700 €/mq), dall'altro, ai valori indicativi per immobili similari nella medesima Zona D1, quali riferimenti compatibili in termini di tipologia costruttiva e funzionalità d'uso. Per maggior rigore la valutazione è stata integrata con valori comparativi rilevati da annunci immobiliari in vendita.

Il valore unitario adottato nella presente stima è stato quindi determinato all'interno di un intervallo di riferimento compreso tra 500 €/mq e 650 €/mq, in funzione dello stato di conservazione dell'immobile, della destinazione d'uso, della regolarità dell'impiantistica e della presenza di area scoperta funzionale. Tale valore è stato applicato alla superficie commerciale complessiva, come calcolata secondo i coefficienti di ponderazione comunemente adottati in ambito giudiziario e tecnico-estimativo.

Criterio di calcolo usufrutto/nuda proprietà.

Ai fini della determinazione del valore del diritto oggetto di stima, si è fatto riferimento ai criteri stabiliti dall'art. 46 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico Registro), che demanda a decreto ministeriale la predisposizione delle tabelle di valutazione dell'usufrutto e della nuda proprietà in base all'età dell'usufruttuario e al saggio legale di interesse.

Con decorrenza 1° gennaio 2025, il saggio legale è fissato al 2,5% e, in applicazione di tale parametro, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha aggiornato le relative tabelle di moltiplicatori. Secondo tali tabelle, per usufruttuario di età compresa tra 79 e 82 anni, la ripartizione del valore è stabilita come segue:

- Usufrutto: 25%
- Nuda proprietà: 75%

Alla data della presente perizia, il soggetto titolare del diritto di usufrutto, nato il 11/01/1944, risulta ancora in vita, come accertato in sede di sopralluogo e sottoscrizione del verbale di accesso ai luoghi (cfr. allegato 2).

Pertanto, applicando tale coefficiente alla stima del valore intero del bene, si ottiene:

- Valore piena proprietà (100%): €/mq 575,00 x mq 126,50 = € 72.737,50
- Valore usufrutto (25%): € 72.737,50 x 0,25 = € 18.184,37
- Valore nuda proprietà (75%): € 72.737,50 x 0,75 = € 54.553,13

Tale ripartizione è conforme ai criteri ministeriali in vigore e rispetta i parametri comunemente



adottati nelle valutazioni per finalità giudiziarie, garantendo oggettività nella quantificazione del diritto stimato.

Nota: l'area urbana di cui al punto A.1 è utilizzata per l'accesso carrabile, il carico/scarico e la manovra mezzi. La quota indivisa è inscindibile dall'uso del magazzino e il relativo valore è considerato all'interno della stima del presente Lotto 2.

Infine, per determinare il valore di vendita giudiziaria (Forced Judicial Value – FJV), è stato necessario procedere a un adeguamento del valore di mercato (Fair Market Value – FMV), mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo che tiene conto delle peculiari condizioni che caratterizzano la vendita forzata nell'ambito della procedura esecutiva. Pertanto, sulla scorta del valore venale determinato come sopra, è stato proposto al Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione, rispetto al valore venale come sopra, nella misura forfettaria del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto. In particolare, si osserva come tali differenze possano concretizzarsi in una serie di fattori tipici della vendita giudiziaria, ovvero, per la eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile al momento dell'aggiudicazione; per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquirenti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia delle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento, obsolescenze) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di asta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	126,50	x	575,00	=	72.737,50
Valore superficie accessori:	0,00	x	575,00	=	0,00
					72.737,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 72.737,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 54.553,13

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato del cespite descritto nel Lotto 2, è stato adottato il criterio sintetico-comparativo (o stima sintetica monoperametrica), sviluppato secondo il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), in linea con gli standard estimativi nazionali e internazionali (IVS – International Valuation Standards, Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa).

Tale metodologia si fonda sull'analisi di dati desunti da transazioni effettivamente concluse o da offerte presenti sul mercato per immobili aventi caratteristiche comparabili, sotto il profilo tipologico, dimensionale e qualitativo, ubicati nello stesso ambito urbano.

Il cespite oggetto di stima è rappresentato da una unità immobiliare avente destinazione d'uso di deposito/magazzino, esteso al piano terra ed in buono stato manutentivo, nonché facende parte di un complesso immobiliare più ampio servito da strada urbana privata pertinenziale, comune con altre unità immobiliari. Tali caratteristiche intrinseche rendono l'immobile non facilmente parametrabile con fabbricati simili presenti in zona, data la scarsa frequenza di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Tale circostanza è stata debitamente esaminata nella valutazione complessiva

del presente Lotto 2, sia sotto il profilo della fruibilità che della propria configurazione urbanistica.

Le indagini di mercato hanno comunque consentito di reperire un insufficiente numero di comparabili, attraverso: fonti documentali (atti di compravendita, visure, planimetrie catastali, listini di settore), rilevazioni dirette e interviste a operatori del settore (agenzie immobiliari, periti, tecnici locali), dati estratti da pubblicazioni specialistiche (cd. borsini immobiliari), integrati da indicatori congiunturali aggiornati.

I dati così raccolti sono stati verificati, incrociati e normalizzati, con applicazione di coefficienti di aggiustamento per tener conto delle differenze tra il bene stimato e gli immobili comparabili, secondo i seguenti parametri estimativi:

- Parametro zonale (contesto urbano): qualità della zona, infrastrutture, esposizione, accessibilità e servizi;
- Parametro strutturale: stabilità dell'edificio, assenza di difetti strutturali e stato conservativo;
- Parametro di finitura: qualità dei materiali impiegati;
- Parametro impiantistico: funzionalità e conformità degli impianti tecnologici alle normative vigenti;
- Parametro funzionale: presenza e fruibilità degli spazi (spazi di manovra, aree comuni, ecc.);
- Parametro di trasformabilità: flessibilità distributiva interna e possibilità di modifiche.

Sulla base di tali elementi, l'immobile è stato ricondotto a un modello di edificio con qualità medio-alta, ubicato in zona semicentrale urbanizzata all'interno del comprensorio urbano del comune di Torre Santa Susanna.

Date le condizioni intrinseche dell'unità immobiliare, il processo di comparazione è stato condotto con particolare attenzione, attribuendo un peso prudenziale ai correttivi, in modo da riflettere fedelmente il posizionamento del bene all'interno del mercato di riferimento.

Peraltro, il concetto del Valore di stima, nel contesto di una procedura esecutiva immobiliare, deve intendersi come valore riferito alla vendita giudiziarie, ovvero al presumibile prezzo di realizzo ottenibile mediante vendita forzata in assenza delle normali dinamiche di mercato (attività promozionali, trattativa privata, ecc.), oltre le tempistiche imposte dalla procedura. Ne consegue che il valore di realizzo forzato potrà risultare inferiore rispetto al valore di mercato pieno, in misura variabile a seconda delle condizioni del mercato locale e del grado di partecipazione degli offerenti.

Considerazioni sul diritto oggetto di stima.

La disamina che riguarda l'oggetto della presente stima è la nuda proprietà dell'immobile, pari all'intero (1/1) del diritto di proprietà, gravata dal diritto di usufrutto vitalizio. Pertanto, ai fini estimativi, il valore della nuda proprietà è stato determinato applicando un coefficiente attuariale di riduzione al valore di piena proprietà, in funzione dell'età dell'usufruttuario, secondo le tabelle ministeriali approvate ai sensi dell'art. 46 del TUIR. Più precisamente, alla data della presente relazione, l'usufruttuario ha 81 anni compiuti e, secondo le tabelle attuariali del Ministero dell'Economia e Finanze, il valore dell'usufrutto vitalizio è pari al 25% del valore della piena proprietà, quindi il **valore della nuda proprietà è pari al 75%**, alla data della presente relazione di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Torre Santa Susanna, agenzie: Torre Santa Susanna, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate di Brindisi, ed inoltre: Borsino Immobiliare

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	126,50	0,00	72.737,50	54.553,13
				72.737,50 €	54.553,13 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota oggetto di stima risulta essere la piena nuda proprietà (1/1) dell'immobile, su cui grava il diritto di usufrutto in favore di terzo soggetto. Per la sua natura giuridica, la nuda proprietà rappresenta un diritto reale pieno e autonomo, seppur limitato dall'esercizio del diritto di godimento da parte dell'usufruttuario. In riferimento alla comoda divisibilità della quota, si evidenzia che non è possibile procedere a una divisione materiale del bene, pertanto, è vendibile come Lotto unitario.

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:

€. 54.553,13

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 8.182,97

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:

€. 370,16

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

€. 46.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2025

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

unità collabente a TORRE SANTA SUSANNA Via Alessandro Volta 20, della superficie commerciale di **745,00** mq per la quota di 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Identificazione catastale:

foglio 42 particella 849 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: CONTRADA PEZZA DEL TIMO, intestato a:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Derivante da variazione del 27/06/2024, pratica n. BR0080420 in atti dal 28/06/2024, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGE-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2871370.27/06/2024 DICHIARAZ. U.I.U. ART. 19 D.L. 78/2010 (n. 80420.1/2024)

Coerenze: a Nord con particella 3 (area urbana - stessa ditta); a Est e Sud con particella 857 (stessa ditta); a Ovest con particella 439.

L'area si presenta con forma geoemtrica trapezoidale, una orografia piana con una prevalente pavimentazione in calcestruzzo cementizio.

A.1

terreno vincolato a standard, composto da area urbana interna privata, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

foglio 42 particella 3 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via Alessandro Volta 20, piano: T, intestato a:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dei confini: a Nord con particella 3, subalterni 8-17-20-18-6 (stessa ditta); a Est con via Alessandro Volta; a Sud con particelle 849-857-441; a Ovest con via Vecchia Manduria.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	745,00 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:	€. 36.318,75
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.800,00
Data di conclusione della relazione:	26/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sottoscritto CTU in seguito all'incarico ricevuto dal G.E. ha provveduto all'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento di cui alla procedura n. 63/2025 R.G. e con i successivi adempimenti ha istruito la presente relazione peritale in risposta ai quesiti formulati dalla Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti, ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 4 giugno 2025 e sono terminate in data 10 giugno 2025. In tale occasione è stato effettuato il primo accesso al cespite oggetto di procedura, congiuntamente all'Avv. Vito ASCIANO in qualità di Custode Giudiziario. Alla presenza delle parti intervenute si è quindi proceduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici, come documentato nel verbale di sopralluogo (allegato 2).

Da un esame preliminare, l'immobile di cui al presente Lotto 3 è rappresentato da una unità collabente, in quanto area risultante da precedente demolizione della copertura, completamente recintata ed ubicata all'interno di un'area urbana privata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla verifica preliminare sulla completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., depositata dal creditore procedente nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 63/2025 R.G., lo scrivente CTU ha riscontrato le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato riferite al soggetto proprietario. Tali formalità sono state accertate con riferimento all'arco temporale dei venti anni anteriori alla data del pignoramento, ovvero 22 gennaio 2025, come riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata in atti.

Pertanto, in base alle risultanze dei Registri presso l'Ufficio Provinciale di Brindisi - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il cespite oggetto di pignoramento risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli innanzi riportate.

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

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

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

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

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

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

**PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 29/10/2024 presso l'Ufficio Provinciale di Brindisi Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare ai nn. 20144/2007, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del 12/03/2023, Rep. n. 546/2023, emesso dal Tribunale di Lecce.
Importo ipoteca: € 150.000,00.
Importo capitale: € 676.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 07/04/2025 a firma dell'Ufficiale Giudiziario presso Corte D'Appello di Lecce ai nn. 1975/2025 di repertorio, trascritto il 22/04/2025 all'Ufficio Provinciale Territorio di Brindisi - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 7584/6205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili .

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

Ulteriori avvertenze:

Situazione giuridica del bene: presenza di usufrutto.

L'immobile oggetto della presente consulenza estimativa risulta gravato da diritto di usufrutto vitalizio a favore di soggetto estraneo alla procedura esecutiva, nato in data 11/01/1944, attualmente ancora in vita come accertato in occasione del sopralluogo tecnico, debitamente verbalizzato e sottoscritto.

La proprietà del bene risulta pertanto limitata alla sola nuda proprietà per la quota 1/2, priva del diritto di godimento che spetta esclusivamente all'usufruttuario sino alla cessazione del diritto (coincidente con la morte del medesimo).

Conseguentemente, l'acquirente che parteciperà alla procedura di vendita acquisterà la sola quota di 1/2 della nuda proprietà del bene, con pieno effetto traslativo subordinato alla persistenza dell'usufrutto. Il diritto di godimento del bene non è immediatamente disponibile, ma si consoliderà in capo al nudo proprietario solo al termine dell'usufrutto che, nel presente caso, ha natura vitalizia.

Il valore dell'immobile è stato determinato tenendo conto della presenza di tale diritto reale e dell'età anagrafica dell'usufruttuario (81 anni), applicando le tabelle ministeriali vigenti, in base alle quali la nuda proprietà della quota di 1/2 è stata stimata al 75% del valore della piena proprietà.

Tale circostanza dovrà essere espressamente riportata nell'avviso e nell'ordinanza di vendita, affinché l'eventuale acquirente sia informato della limitazione temporanea al godimento del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel procedere con la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato, intervenuti

tra la data di trascrizione del pignoramento, ovvero con Nota del 22/04/2025 nn. 7584/6205, a ritroso in data antecedente di venti anni, sono stati rilevati i trasferimenti immobiliari come riportati di seguito.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 in nuda proprietà, in forza di Testamento pubblicato con Verbale del 07/02/1995, mediante atto stipulato il 07/02/1995 a firma del Notaio Enrico ASTUTO con sede in Lecce, ai nn. 58426 di repertorio, trascritto il 22/07/1995 presso l'Ufficio del Registro di Lecce ai nn. 11296/9546. L'intera nuda proprietà dell'immobile in esame è pervenuta per successione in morte del genitore deceduto il 12/12/1994, come da denuncia di successione registrata il 12/06/1995 con Repertorio n. 97/448 presso L'Ufficio del Registro, trascritta il 12/01/2002 ai nn. 613/550 (Allegato 3).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 33 dell' 11/10/72, Giunta Regionale n. 1203 del 17/07/73, C.C. n. 316 del 25/11/82 e n. 15 del 29/01/83, D.G.R. n. 2487 del 22/03/83; oltre al Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato con Del. Giunta Regionale del 03/08/2007.

Norme Tecniche di Attuazione ed indici:

Nelle N.T.A. del vigente Piano di Fabbricazione del comune di Torre Santa Susanna, l'immobile oggetto della presente relazione è compreso nella denominata "Zona C1 - Semintensiva" costituita dalle parti di territorio di futura espansione. In detta Zona territoriale omogenea l'urbanizzazione deve essere attuata mediante piani di lottizzazione comprendenti un'area urbanisticamente unitaria. Pertanto, è ammesso il completamento, la trasformazione, la sopraelevazione e la ricostruzione dei fabbricati esistenti, nonchè le nuove costruzioni per le seguenti destinazioni: residenza, uffici, studi professionali, laboratori artigianali purchè non siano rumorosi e molesti. Sia nel caso di completamento, trasformazione, sopraelevazione e ricostruzione di fabbricati esistenti, sia nel caso di nuove costruzioni, il volume totale dell'edificio non deve superare i cinque metri cubi per metro quadrato di lotto fabbricabile. La superficie coperta non potrà superare il 60% della superficie totale del lotto. L'altezza massima del fabbricato non deve superare i mt. 12,00 e comunque non superiore alla larghezza stradale. E' consentito di risvoltare l'altezza della facciata lungo la strada laterale per una lunghezza massima di mt. 12,00. Tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto, anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt 12,00. In ogni caso le pareti finestrate devono distare almeno mt 10,00 dalle pareti antistanti. E' prevista la sistemazione di superfici di parcheggio in area privata pari a 1 mq/20 mc di costruzione, computati sul volume complessivo.

Ulteriore strumento urbanistico è il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015. Il Regolamento Edilizio Comunale, con modifiche, è stato approvato con Deliberazione C.C. n. 19 del 29/05/2019.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico dell'Edilizia)

L'immobile risulta **conforme**.



stralcio Programma di Fabbricazione - Zona C1



stralcio di mappa fgl 42 p.lla 849

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità sulla titolarità/corrispondenza atti.

Dall'esame della documentazione acquisita, nonché presente nel fascicolo depositato dal creditore procedente, si attesta che la titolarità dell'immobile in oggetto risulta conforme a quanto riportato nei pubblici registri immobiliari. In particolare, l'intestazione catastale e la trascrizione nei registri immobiliari risultano coerenti con l'atto di provenienza, oltre le risultanze della visura catastale aggiornata. Non si rilevano incongruenze o discordanze tra la situazione di fatto, catastale e giuridica dell'immobile. Pertanto, si esprime giudizio di conformità positiva tra la titolarità dell'immobile e gli atti pubblici di riferimento, come dettagliatamente riportato nell'Allegato 1 alla presente relazione.

BENI IN TORRE SANTA SUSANNA VIA ALESSANDRO VOLTA 20

UNITÀ COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO A

unità collabente a TORRE SANTA SUSANNA Via Alessandro Volta 20, della superficie commerciale di **745,00** mq per la quota di 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Identificazione catastale:

foglio 42 particella 849 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: CONTRADA PEZZA DEL TIMO, intestato a:



- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***



Derivante da variazione del 27/06/2024, pratica n. BR0080420 in atti dal 28/06/2024, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGE-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2871370.27/06/2024 DICHIARAZ. U.I.U. ART. 19 D.L. 78/2010 (n. 80420.1/2024)

Coerenze: a Nord con particella 3 (area urbana - stessa ditta); a Est e Sud con particella 857 (stessa ditta); a Ovest con particella 439.

L'area si presenta con forma geoemtrica trapezoidale, una orografia piana con una prevalente pavimentazione in calcestruzzo cementizio.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La descrizione della zona è riportata nel Lotto 1.



panoramica di Torre Santa Susanna



particolare ortofoto_unità collabente_Lotto 3

COLLEGAMENTI

superstrada distante (E90/SS7 BR-TA) km 12
aeroporto distante (Brindisi Papola) km 37
autostrada distante (Bari) km 120
autobus distante (stazione bus) mt 300



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

UNITA' COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO "A"

Trattasi di unità immobiliare classificata in Catasto Fabbricati con categoria fittizia F/2 (unità collabente), ovvero, in ambito giurico-catastale ed edilizio-strutturale è riconducibile ad un immobile ridotto in condizioni tali da non risultare più idoneo né all'uso originario né ad alcun utilizzo abitativo o funzionale, a causa di un gravissimo stato di degrado fisico. Tali immobili non sono né abitabili né



agibili e pertanto non generano reddito.

Detto immobile è configurato come ex capannone, oramai inesistente e con forma planimetrica trapezoidale, misura una superficie catastale pari a circa mq 525,00. Si presenta in condizioni di totale degrado strutturale, privo della copertura e con sola presenza della muratura perimetrale costituita da conci di tufo per un'altezza media di circa mt 4,50 intervallata da pilastri in cemento armato. È presente un'ampia apertura di accesso, la quale consente il collegamento con un'area pertinenziale scoperta della superficie di circa mq 220,00. Tale area esterna, pur non essendo censita autonomamente, è da considerarsi pertinenziale all'unità collabente, costituendone parte integrante, in quanto accessorio funzionale all'accesso e alla fruizione del predetto immobile.

L'unità collabente oggetto di stima ricade all'interno del medesimo comprensorio immobiliare in cui si trovano altre unità censite e funzionali, in ambito urbanizzato e servito da infrastrutture pubbliche (viabilità, reti tecnologiche, pubblica illuminazione, ecc.). Dal punto di vista urbanistico, si procederà alla verifica della destinazione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico vigente (Piano di Fabbricazione), al fine di stabilire l'effettiva potenzialità edificatoria residua o la possibilità di recupero, tenuto conto delle normative locali in materia di rigenerazione urbana e riqualificazione.

Pertanto, essendo il fabbricato ubicato in zona omogenea "C1 - Semintensiva di espansione", la stima potrà basarsi sul valore di mercato delle aree edificabili a destinazione residenziale, produttiva o artigianale, aggiornato ai valori correnti rilevati da fonti ufficiali (OMI, listini CCIAA, ovvero dei valori medi di compravendita rilevati localmente).

Come già detto, l'unità collabente si presenta in condizioni di abbandono, senza copertura, con murature perimetrali parzialmente integre ma soggette a degrado, senza elementi interni residui (solai, infissi, impianti), senza garantite le condizioni di sicurezza per un utilizzo, neanche temporaneo. L'eventuale recupero del bene richiederebbe la demolizione completa o parziale delle strutture residue, lo smaltimento materiali, l'intervento edilizio integrale. Tali elementi saranno considerati in detrazione nel calcolo del valore.

ACCESSORIO (AREA URBANA INTERNA PRIVATA)

DI CUI AL PUNTO "A.1"

L'acquirente del presente Lotto 3 acquisirà contestualmente la quota di **1/16 della nuda proprietà** dell'area urbana privata, estesa per circa mq 1.632,00 catastali, identificata al foglio 42, particella 3, subalterno 13 (cat. F/1 – area urbana).

Si tratta di area comune, non edificabile e gravata da usufrutto a favore di terzo, con funzione di strada interna e piazzale di servizio a favore dei Lotti oggetto della procedura.

La relativa quota indivisa, priva di autonomia commerciale, è stata stimata secondo il criterio della incorporazione funzionale ed è già ricompresa nella valutazione complessiva del presente compendio. Per la descrizione analitica si rinvia al Lotto 1.

Dati dell'area urbana (accessorio)

- Dati catastali: come riportati al paragrafo A.1;
- Vincoli ed oneri giuridici: come riportati al paragrafo 4.2;
- Informazioni per l'acquirente: come riportate al paragrafo 5;
- Attuali e precedenti proprietari: come riportati al paragrafo 6;
- Corrispondenza dati catastali: come riportati al paragrafo 8.4;
- Allegati: 19-20-23-28

ASTE
GIUDIZIARIE®

area pertinenziale tra unità collabente e area urbana comune

ASTE
GIUDIZIARIE®

interno unità collabente

ASTE
GIUDIZIARIE®**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unità collabente	525,00	x	100 %	=	525,00
area antistante di pertinenza	220,00	x	100 %	=	220,00
Totale:	745,00				745,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetria unità collabente con area di pertinenza

ASTE
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:**

terreno vincolato a standard, composto da area urbana interna privata, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

foglio 42 particella 3 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via Alessandro Volta 20, piano: T, intestato a:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Coerenze dei confini: a Nord con particella 3, subalterni 8-17-20-18-6 (stessa ditta); a Est con via Alessandro Volta; a Sud con particelle 849-857-441; a Ovest con via Vecchia Manduria.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



mappa con individuazione dei Lotti e area urbana

ASTE
GIUDIZIARIE®



ortofoto con individuazione dei Lotti e area urbana

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Idealista

Descrizione: terreno recintato ubicato in zona semiperiferica ed abitata, con superficie edificabile di mq 225

Indirizzo: via Luigi Sturzo, Torre Santa Susanna

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 106,67 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Gruppo Bodini

Descrizione: area edificabile in zona centrale, costituita da due terreni distinti, ubicati frontalmente e separati da una strada, uno misura mq 875 circa, e l'altro misura mq 922 circa, per un totale complessivo di mq 1797 circa.

Indirizzo: zona centrale, Torre Santa Susanna

Superfici principali e secondarie: 1797

Superfici accessorie:

Prezzo: 300.000,00 pari a 166,94 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del valore venale dell'immobile si procederà con il metodo indiretto (o comparativo), utilizzando il parametro del valore unitario medio delle aree edificabili in zona e decurtandolo in funzione dello stato di fatto del bene (collabente) e dei presunti costi di bonifica dell'area. Pertanto, l'unità immobiliare oggetto di stima risulta ubicata in area classificata dal vigente Programma di Fabbricazione come zona omogenea C/1, ovvero zona di espansione a prevalente destinazione residenziale, destinata all'edificazione di nuovi insediamenti abitativi o misti (residenziali e commerciali), secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici locali. Tale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

classificazione comporta una serie di considerazioni di carattere urbanistico-edilizio. Più precisamente, è ammessa nuova edificazione previa presentazione di adeguati strumenti attuativi (Piano di Lottizzazione, ecc.), ove non ancora approvati; è previsto indice di edificabilità territoriale e fondiaria, altezze massime, distacchi, rapporti di copertura e altre prescrizioni che regolano la trasformazione dell'area. L'immobile, pur essendo attualmente classificato catastalmente come unità collabente (F/2), insiste su area potenzialmente edificabile a destinazione residenziale, assumendo così un valore legato al suolo urbanizzabile più che alle residue strutture presenti.

Tale condizione urbanistica costituisce un elemento favorevole nella stima, poiché consente l'ipotizzabilità di un nuovo intervento edilizio residenziale, subordinato alla conformità urbanistica e alla presenza di strumenti attuativi eventualmente già approvati. Dunque, la sua valutazione sarà basata sul valore venale del suolo edificabile a destinazione residenziale in Zona C/1, secondo i valori medi rilevati da interviste del mercato locale, per quanto poco sufficienti.

Dalle rilevazioni di mercato (compravendite recenti, offerte e valori OMI per terreni edificabili in zona C/1 in contesti simili), i valori unitari lordi per terreni edificabili in zona semintensiva si collocano in un intervallo di prezzo spesso disomogeneo. Pertanto, da una analisi interpretativa sull'andamento del mercato, si può dedurre che il valore OMI (€ 110,60/mq) rappresenta un riferimento istituzionale, spesso considerato prudentiale. Diversamente, gli annunci immobiliari riflettono prezzi correnti di mercato con valori effettivi di 166–167 €/mq per lotti edificabili posizionati strategicamente, in stato pianeggiante e di comodo accesso. Dunque, esiste un significativo divario tra il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e il prezzo reale di mercato, utile da considerare nella stima finale.

La presente stima è stata redatta secondo il criterio del valore di trasformazione potenziale, considerando l'immobile non tanto come bene edilizio in sé, quanto come suolo edificabile soggetto a riqualificazione, in linea con i parametri urbanistici vigenti e le condizioni di mercato locali, basato su annunci reali e su medie ufficiali. In conclusione, si ritiene congruo applicare un valore medio ponderato pari a €/mq 130,00.

Nota: seppur l'immobile sia collabente, l'accesso interno tramite l'area urbana privata, di cui all'accessorio descritto al punto A.1, potrebbe rivestire utilità futura in caso di interventi di recupero, o di integrale utilizzo del medesimo immobile. La quota dell'area urbana è già valorizzata all'interno della stima complessiva del presente Lotto 3.

Criterio di calcolo usufrutto/nuda proprietà.

Ai fini della determinazione del valore del diritto oggetto di stima, si è fatto riferimento ai criteri stabiliti dall'art. 46 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico Registro), che demanda a decreto ministeriale la predisposizione delle tabelle di valutazione dell'usufrutto e della nuda proprietà in base all'età dell'usufruttuario e al saggio legale di interesse.

Con decorrenza 1° gennaio 2025, il saggio legale è fissato al 2,5% e, in applicazione di tale parametro, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha aggiornato le relative tabelle di moltiplicatori. Secondo tali tabelle, per usufruttuario di età compresa tra 79 e 82 anni, la ripartizione del valore è stabilita come segue:

- Usufrutto: 25%
- Nuda proprietà: 75%

Alla data della presente perizia, il soggetto titolare del diritto di usufrutto, nato il 11/01/1944, risulta ancora in vita, come accertato in sede di sopralluogo e sottoscrizione del verbale di accesso ai luoghi (cfr. allegato 2).

Pertanto, applicando tale coefficiente alla stima del valore intero del bene, si ottiene:

- Valore piena proprietà (100%): €/mq 130,00 x mq 745,00 = € 96.850,00
- Quota di proprietà 1/2: € 96.850 / 2 = € 48.425,00
- Valore usufrutto (25%): € 48.425,00 x 0,25 = € 12.106,25
- Valore nuda proprietà (75%): € 48.425,00 x 0,75 = € 36.318,75

Tale ripartizione è conforme ai criteri ministeriali in vigore e rispetta i parametri comunemente adottati nelle valutazioni per finalità giudiziarie, garantendo oggettività nella quantificazione del diritto stimato.

Nota: l'area urbana di cui al punto A.1 costituisce strada privata e piazzale di accesso e manovra, indispensabile per la fruizione dell'abitazione, in quanto bene indiviso e gravato da usufrutto, il valore della quota è incluso nella stima del Lotto 3.

Infine, per determinare il valore di vendita giudiziaria (Forced Judicial Value – FJV), è stato necessario procedere a un adeguamento del valore di mercato (Fair Market Value – FMV), mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo che tiene conto delle peculiari condizioni che caratterizzano la vendita forzata nell'ambito della procedura esecutiva. Pertanto, sulla scorta del valore venale determinato come sopra, è stato proposto al Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione, rispetto al valore venale come sopra, nella misura forfettaria del **15%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto. In particolare, si osserva come tali differenze possano concretizzarsi in una serie di fattori tipici della vendita giudiziaria, ovvero, per la eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile al momento dell'aggiudicazione; per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquirenti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia delle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento, obsolescenze) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di asta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	745,00	x	130,00	=	96.850,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	130,00	=	0,00
					96.850,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 96.850,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 36.318,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato lo stato di fatto dell'unità immobiliare in essere — priva di coperture, inutilizzabile ai fini funzionali originari e priva di impianti — si procederà con un criterio estimativo di tipo indiretto, applicando la metodologia del valore di area edificabile residuale o potenziale, tenendo in debito conto:

- della categoria catastale F/2, che comporta l'assenza di rendita, in quanto unità collabente;
- della superficie reale e catastale del bene e della sua area pertinenziale;
- della localizzazione urbana e del contesto edilizio di appartenenza;
- dell'eventuale potenzialità edificatoria, previa verifica degli strumenti urbanistici vigenti;

La stima sarà quindi effettuata sulla base del valore venale di mercato del suolo, per usi similari in zona, eventualmente depurato dei costi di demolizione e delle spese di urbanizzazione, laddove applicabili.

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

Torre Santa Susanna, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate di Brindisi, ed inoltre: Borsino Immobiliare

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	unità collabente	745,00	0,00	96.850,00	36.318,75
				96.850,00 €	36.318,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene identificato come unità collabente risulta in stato di abbandono strutturale e privo di autonomia funzionale, non essendo attualmente utilizzabile né suscettibile di una destinazione ordinaria senza rilevanti interventi edilizi. Il debitore esecutato risulta titolare della quota di 1/2 della proprietà gravata da diritto di usufrutto. Con riferimento alla comoda divisibilità della quota, si osserva che: il bene, per consistenza e caratteristiche, non è suscettibile di divisione materiale in natura, attesa la conformazione e l'omogeneità dell'unità immobiliare; la titolarità della quota indivisa di 1/2, ulteriormente limitata dal diritto reale di usufrutto, non consente alcuna separazione autonoma funzionale o reddituale; un'eventuale divisione determinerebbe porzioni prive di indipendenza o di valore autonomo, rendendo inattuabile la comoda divisibilità.

Conclusione: la comoda divisibilità della quota di 1/2 non sussiste, dovendo l'unità collabente essere considerata indivisibile e suscettibile unicamente di alienazione della quota indivisa gravata da usufrutto.

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:

€. 36.318,75

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 5.447,81



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:

€. 70,94

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

€. 30.800,00





TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno a TORRE SANTA SUSANNA Via Alessandro Volta 20, della superficie complessiva di **6.217,00** mq per la quota di 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Identificazione catastale:

foglio 42 particella 857 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 4650 mq, reddito agrario 13,21 €, reddito dominicale 28,82 €, intestato a:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Derivante da Tipo Mappale del 26/06/2024 Pratica n. BR0080023 in atti dal 26/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1REGISTRO UFFICIALE.2848191.26/06/2024 (n.80023.1/2024)

Coerenze dei confini: a Nord con particella 849 e particella 3 sub 13 (stessa ditta), a Est con particella 441, a Sud con particella 447 (stessa ditta), a Ovest con particelle 446 e 439.

Tabella di variazione del 26/06/2024 presentato il 26/06/2024 n. 80023.1/2024 Pratica n. BR0080023 in atti dal 26/06/2024.

foglio 42 particella 447 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1567 mq, reddito agrario 4,45 €, reddito dominicale 9,71 €, intestato a:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Derivante da frazionamento del 20/03/1990 in atti dal 05/05/1990 (n. 252.8/1990)

Coerenze dei confini: a Nord con particella 857 (stessa ditta), a Est con particella 441 e 457, a Sud con particella 448, a Ovest con particella 446 e 454.

Tabella di variazione del 04/06/1998 Pratica n. 38834 in atti dal 03/03/2003 Protocollo n. 9/98 (7077.1/1998)

L'appezzamento di terreno, formato da due particelle mappali, si presenta con forma gemetrica trapezoidale, un'orografia piana e senza alcun rilievo, una tessitura prevalente in limoso-franco, non esistono sistemi irrigui, vi è presenza di alcuni alberelli di olivo.

A.1

terreno vincolato a standard, composto da area urbana interna privata, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

foglio 42 particella 3 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via Alessandro Volta 20, piano: T, intestato a:



- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***



*** DATO OSCURATO *** Derivante da variazione del 30/03/1990 in atti dal 17/05/1995, per fusione e frazionamento (annotazioni: area urbana da verificare).

Coerenze dei confini: a Nord con particella 3, subalterni 8-17-20-18-6 (stessa ditta); a Est con via Alessandro Volta; a Sud con particelle 849-857-441; a Ovest con via Vecchia Manduria.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.217,00 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:	€. 197.001,19
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.000,00
Data di conclusione della relazione:	26/08/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sottoscritto CTU in seguito all'incarico ricevuto dal G.E. ha provveduto all'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento di cui alla procedura n. 63/2025 R.G. e con i successivi adempimenti ha istruito la presente relazione in risposta ai quesiti formulati dalla Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti, ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 4 giugno 2025 e sono terminate in data del 10 giugno 2025. In tale occasione è stato effettuato il primo accesso al cespite oggetto di procedura, congiuntamente all'Avv. Vito ASCIANO in qualità di Custode Giudiziario. Alla presenza delle parti intervenute si è quindi proceduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici, come documentato nel verbale di sopralluogo (allegato 2).

Da un esame preliminare, l'immobile di cui al presente Lotto 4, rappresentato da un unico appezzamento di terreno, formato da due distinte particella mappali (447 e 857) è ubicato all'interno di un'area urbana privata e risulta conforme all'estratto di mappa del foglio 42.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla verifica preliminare sulla completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., depositata dal creditore procedente nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 63/2025 R.G., lo scrivente CTU ha riscontrato le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato riferite al soggetto proprietario. Tali formalità sono state accertate con riferimento all'arco



temporale dei venti anni anteriori alla data del pignoramento, ovvero 22 gennaio 2025, come riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata in atti. Pertanto, in base alle risultanze dei Registri presso l'Ufficio Provinciale di Brindisi - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il cespite oggetto di pignoramento risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli innanzi riportate.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 29/10/2024 all'Ufficio Provinciale di Brindisi Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare ai nn. 20144/2007, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del 12/03/2023, Rep. n. 546/2023, emesso dal Tribunale di Lecce.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 676.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 07/04/2025 a firma dell'Ufficiale Giudiziario presso Corte D'Appello di Lecce, ai nn. 1975/2025 di repertorio, trascritto il 22/04/2025 all'Ufficio Provinciale Territorio di Brindisi - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 7584/6205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Situazione giuridica del bene: presenza di usufrutto.

L'immobile oggetto della presente consulenza estimativa risulta gravato da diritto di usufrutto vitalizio a favore di soggetto estraneo alla procedura esecutiva, nato in data 11/01/1944, attualmente ancora in vita come accertato in occasione del sopralluogo tecnico, debitamente verbalizzato e sottoscritto.

La proprietà del bene risulta pertanto limitata alla sola nuda proprietà (quota 1/2), priva del diritto di

godimento, che spetta esclusivamente all'usufruttuario sino alla cessazione del diritto (coincidente con la morte del medesimo).

Conseguentemente, l'acquirente che parteciperà alla procedura di vendita acquisterà la sola nuda proprietà del bene, con pieno effetto traslativo subordinato alla persistenza dell'usufrutto. Il diritto di abitazione e/o di godimento del bene non è immediatamente disponibile, ma si consoliderà in capo al nudo proprietario solo al termine dell'usufrutto che, nel presente caso, ha natura vitalizia.

Il valore dell'immobile è stato determinato tenendo conto della presenza di tale diritto reale e dell'età anagrafica dell'usufruttuario (81 anni), applicando le tabelle ministeriali vigenti, in base alle quali la nuda proprietà è stata stimata al 75% del valore della quota di proprietà di 1/2.

Tale circostanza dovrà essere espressamente riportata nell'avviso e nell'ordinanza di vendita, affinché l'eventuale acquirente sia informato della limitazione temporanea al godimento del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel procedere con la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato, intervenuti tra la data di trascrizione del pignoramento, ovvero con Nota del 22/04/2025 nn. 7584/6205, a ritroso in data antecedente di venti anni, sono stati rilevati i trasferimenti immobiliari come riportati di seguito.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 in nuda proprietà, in forza di Testamento pubblicato con Verbale del 07/02/1995, mediante atto stipulato il 07/02/1995 a firma del Notaio Enrico ASTUTO con sede in Lecce, ai nn. 58426 di repertorio, trascritto il 22/07/1995 presso l'Ufficio del Registro di Lecce ai nn. 11296/9546. L'intera nuda proprietà dell'immobile in esame è pervenuta per successione in morte del genitore deceduto il 12/12/1994, come da denuncia di successione registrata il 12/06/1995, con Repertorio n. 97/448 presso L'Ufficio del Registro, trascritta il 12/01/2002 ai nn. 613/550 (Allegato 3).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 33 dell' 11/10/72, Giunta Regionale n. 1203 del 17/07/73, C.C. n. 316 del 25/11/82 e n. 15 del 29/01/83, D.G.R. n. 2487 del 22/03/83; oltre al Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato con Del. Giunta Regionale del 03/08/2007.

Norme Tecniche di Attuazione ed indici:

Nelle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione del comune di Torre Santa Susanna, i terreni oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella denominata "Zona C1 - Semintensiva" costituita dalle parti di territorio di futura espansione. In detta Zona territoriale omogenea

l'urbanizzazione deve essere attuata mediante piani di lottizzazione comprendenti un'area urbanisticamente unitaria. Pertanto, è ammesso il completamento, la trasformazione, la sopraelevazione e la ricostruzione dei fabbricati esistenti, nonché le nuove costruzioni per le seguenti destinazioni: residenza, uffici, studi professionali, laboratori artigianali purchè non siano rumorosi e molesti. Sia nel caso di completamento, trasformazione, sopraelevazione e ricostruzione di fabbricati esistenti, sia nel caso di nuove costruzioni, il volume totale dell'edificio non deve superare i cinque metri cubi per metro quadrato di lotto fabbricabile. La superficie coperta non potrà superare il 60% della superficie totale del lotto. L'altezza massima del fabbricato non deve superare i mt. 12, e comunque non superiore alla larghezza stradale. E' consentito di risvoltare l'altezza della facciata lungo la strada laterale per una lunghezza massima di mt. 12. Tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto. Anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt 12. In ogni caso le pareti finestrate devono distare almeno mt 10 dalle pareti antistanti. E' prevista la sistemazione di superfici di parcheggio in area privata pari a 1 mq/20 mc di costruzione, computati sul volume complessivo.

Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) è stato approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015. Il Regolamento Edilizio Comunale con modifiche è stato approvato con Deliberazione C.C. n. 19 del 29/05/2019.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico dell'Edilizia)

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile in oggetto è coerente con la destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici al momento del rilascio del titolo abilitativo ed anche al momento della presentazione della domanda di Sanatoria Edilizia. L'intervento edilizio ricade in area con destinazione residenziale



stralcio Programma di Fabbricazione - Zona C1



stralcio di mappa fgl 42 p.lle 857-447

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Dall'esame della documentazione acquisita, nonché presente nel fascicolo depositato dal creditore procedente, si attesta che la titolarità dell'immobile in oggetto risulta conforme a quanto riportato nei pubblici registri immobiliari. In particolare, l'intestazione catastale e la trascrizione nei registri immobiliari risultano coerenti con l'atto di provenienza, oltre le risultanze della visura catastale aggiornata. Non si rilevano incongruenze o discordanze tra la situazione di fatto, catastale e giuridica dell'immobile. Pertanto, si esprime giudizio di conformità positiva tra la titolarità dell'immobile e gli atti pubblici di riferimento, come dettagliatamente riportato nell'Allegato 1 alla presente relazione.

BENI IN TORRE SANTA SUSANNA VIA ALESSANDRO VOLTA 20

TERRENO

DI CUI AL PUNTO A

terreno a TORRE SANTA SUSANNA Via Alessandro Volta 20, della superficie complessiva di **6.217,00** mq per la quota di 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Identificazione catastale:

foglio 42 particella 857 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 4650 mq, reddito agrario 13,21 €, reddito dominicale 28,82 €, intestato a:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Derivante da Tipo Mappale del 26/06/2024 Pratica n. BR0080023 in atti dal 26/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1REGISTRO UFFICIALE.2848191.26/06/2024 (n.80023.1/2024)

Coerenze dei confini: a Nord con particella 849 e particella 3 sub 13 (stessa ditta), a Est con particella 441, a Sud con particella 447 (stessa ditta), a Ovest con particelle 446 e 439.

Tabella di variazione del 26/06/2024 presentato il 26/06/2024 n. 80023.1/2024 Pratica n. BR0080023 in atti dal 26/06/2024.

foglio 42 particella 447 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 1567 mq, reddito agrario 4,45 €, reddito dominicale 9,71 €, intestato a:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Derivante da frazionamento del 20/03/1990 in atti dal 05/05/1990 (n. 252.8/1990)

Coerenze dei confini: a Nord con particella 857 (stessa ditta), a Est con particella 441 e 457, a Sud con particella 448, a Ovest con particella 446 e 454.

Tabella di variazione del 04/06/1998 Pratica n. 38834 in atti dal 03/03/2003 Protocollo n. 9/98 (7077.1/1998)

L'appezzamento di terreno, formato da due particelle mappali, si presenta con forma geometrica trapezoidale, un'orografia piana e senza alcun rilievo, una tessitura prevalente in limoso-franco, non esistono sistemi irrigui, vi è presenza di alcuni alberelli di olivo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



La descrizione della zona è riportata nel Lotto 1.



panoramica di Torre Santa Susanna



particolare ortofoto_terreni_Lotto 4

COLLEGAMENTI

superstrada distante (E90/SS7 BR-TA) km 12
aeroporto distante (Brindisi Papola) km 37
autostrada distante (Bari) km 120
autobus distante (stazione bus) mt 300

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
molto scarso ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



I cespiti oggetto del presente Lotto 4 consistono in due particelle mappali distinte ma contigue (857 e 447), ubicate all'interno del medesimo comprensorio immobiliare già descritto nella presente relazione di perizia.

L'accesso avviene mediante area urbana privata ad uso comune, destinata alla viabilità interna a servizio di più unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso edilizio, come descritto nel paragrafo successivo.

Per ciò che attiene l'inquadramento urbanistico e caratteristiche morfologiche, secondo lo strumento urbanistico vigente (PdF) nel comune di Torre Santa Susanna, tale area è compresa nella denominata Zona C1 destinata a zona omogenea semintensiva di futura espansione. La Superficie Fondiaria complessiva è pari a mq 2.888,00 (somma delle due particelle) e si configura planimetricamente con forma quadrilatera trapezoidale, delimitata da recinzione realizzata in conci di tufo, con altezza media circa mt 1,40.

Lo stato manutentivo attualmente si presenta in condizioni di abbandono, con vegetazione spontanea diffusa e presenza di circa 40 alberelli di olivo. L'accessibilità attuale avviene tramite un ampio e comodo varco prospiciente l'area di pertinenza di terzi, ovvero della particella mappale 849 sub 2 (unità collabente identificata e descritta nella presente relazione al Lotto 3), comunque interna al comprensorio immobiliare citato in precedenza.

Come si evince dalla mappa catastale, la particella 857 è ubicata in posizione predominante e antistante rispetto la particella 447, quest'ultima trovandosi in posizione immediatamente retrostante e

interclusa. Pertanto, data la conformazione e la contiguità, le due particelle sono state unificate in un unico Lotto di vendita, così da valorizzare la potenzialità edificatoria e la fruibilità dell'area.

Con riferimento alle potenzialità e vincoli di detta area, la posizione e l'affaccio diretto sulla strada di viabilità interna e la destinazione urbanistica rendono il compendio idoneo a futura edificazione residenziale o mista, secondo gli indici e le prescrizioni urbanistiche vigenti.

L'attuale accesso dovrà essere riorganizzato in sede di progetto, escludendo quello oggi preesistente che avviene tramite area di terzi.

ACCESSORIO (AREA URBANA INTERNA PRIVATA)

DI CUI AL PUNTO "A.1"

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Con l'aggiudicazione del presente Lotto 4 l'acquirente subentrerà nella titolarità di **1/16 della nuda proprietà** dell'area urbana privata di complessivi mq 1.632,00 circa, censita al foglio 42, particella 3, subalterno 13 (cat. F/1 – area urbana).

L'area, gravata da usufrutto a favore di terzo soggetto, costituisce **bene accessorio e indivisibile** con funzione di strada interna e piazzale comune di accesso ai cespiti principali.

La quota è pertanto inscindibile dal bene principale, non autonomamente commerciabile e già valorizzata nella stima per incorporazione funzionale. Si rinvia per la descrizione dettagliata al Lotto 1.

Dati dell'area urbana interna privata (accessorio).

- Dati catastali: come riportati al paragrafo A.1;
- Vincoli ed oneri giuridici: come riportati al paragrafo 4.2;
- Informazioni per l'acquirente: come riportate al paragrafo 5;
- Attuali e precedenti proprietari: come riportati al paragrafo 6;
- Corrispondenza dati catastali: come riportati al paragrafo 8.4;
- Allegati: 19-20-23-28



veduta dei terreni (lato area di pertinenza particella 849-Lotto 3)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno foglio 42 particella 857	4.650,00	x	100 %	=	4.650,00
terreno foglio 42 particella 447	1.567,00	x	100 %	=	1.567,00
Totale:	6.217,00				6.217,00



mapa dei 2 terreni con area urbana



ACCESSORI:

terreno vincolato a standard, composto da area urbana interna privata, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

foglio 42 particella 3 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via Alessandro Volta 20, piano: T, intestato a:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Derivante da variazione del 30/03/1990 in atti dal 17/05/1995, per fusione e frazionamento (annotazioni: area urbana da verificare).

Coerenze dei confini: a Nord con particella 3, subalterni 8-17-20-18-6 (stessa ditta); a Est con via Alessandro Volta; a Sud con particelle 849-857-441; a Ovest con via Vecchia Manduria.



mapa con individuazione dei Lotti con area urbana



ortofoto con individuazione dei Lotti e area urbana



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

tecnico incaricato: ORAZIO ALESSANDRO

Pagina 58 di 63





Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Idealista - Gruppo Bodini

Descrizione: ampia area edificabile, formato da due distinti terreni (mq 875 + mq 922) posti frontalmente e separati da strada

Indirizzo: via Fratelli Galasso, Torre Santa Susanna

Superfici principali e secondarie: 1797

Superfici accessorie:

Prezzo: 300.000,00 pari a 166,94 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Idealista

Descrizione: terreno recintato con cancello, in zona periferica residenziale, edificabile mq 225

Indirizzo: via Luigi Sturzo, Torre Santa Susanna

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 106,67 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato

Descrizione: terreno edificabile con accesso da due strade, stretto e lungo, servito da urbanizzazioni

Indirizzo: via G. Giusti e via G. Mazzini

Superfici principali e secondarie: 660

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 83,33 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Concetto di differenziazione in relazione alla superficie del lotto edificabile e alle condizioni di accessibilità.

Per la determinazione del valore di mercato di un'area edificabile, occorre considerare come la dimensione fondiaria e le condizioni di accessibilità e urbanizzazione incidano in maniera diretta sulla sua appetibilità commerciale e, conseguentemente, sul prezzo unitario attribuibile.

In generale, i lotti di ridotta estensione, idonei alla realizzazione di un singolo intervento edilizio facilmente collocabile sul mercato, tendono a presentare valori unitari più elevati, poiché più immediatamente commerciabili e meglio rispondenti alla domanda prevalente. Viceversa, i lotti di maggiore superficie rispetto agli standard locali risultano destinati a un'utenza più ristretta e richiedono, ai fini della loro piena valorizzazione, operazioni di frazionamento, urbanizzazione o uno sviluppo complessivo del comparto. Questi fattori determinano minore liquidità dell'investimento, tempi di assorbimento più lunghi e una conseguente riduzione del prezzo unitario attribuibile. Tale riduzione non segue una progressione lineare, ma riflette la logica dei rendimenti decrescenti tipica del mercato fondiario.

Riferimento al comparabile del Lotto 3. Nella presente relazione si precisa che, per un lotto edificabile di minore estensione ma ricadente nello stesso ambito territoriale, nonché all'interno del medesimo compendio immobiliare pignorato (cfr. Lotto 3), è stato adottato un valore medio unitario pari a € 130,00/mq, determinato sulla base della domanda prevalente e della pronta collocabilità sul mercato di tale tipologia di area.

Condizione del Lotto 4. Il terreno oggetto del presente Lotto 4, con superficie fondiaria pari a mq



6.217, presenta una dimensione notevolmente superiore rispetto agli standard richiesti per interventi edilizi immediatamente realizzabili e commerciabili. La maggiore estensione comporta una ridotta platea di potenziali acquirenti e tempi medi di assorbimento sensibilmente più lunghi. A ciò si aggiunge un'ulteriore criticità: tra l'area edificabile in oggetto e la strada pubblica (Via A. Volta) dotata delle urbanizzazioni esistenti intercorre un tratto di area urbana privata, che costituisce l'unico accesso al lotto e il naturale corridoio per la futura posa delle opere di urbanizzazione primaria. Tale condizione determina inevitabili costi aggiuntivi e tempi più lunghi per la piena utilizzabilità edificatoria, oltre a un maggior grado di incertezza percepito dagli operatori di mercato.

Applicazione dei coefficienti di riduzione. In conformità ai principi dell'estimo comparativo, si è quindi ritenuto congruo applicare una riduzione del 30% sul prezzo unitario di riferimento (€ 130,00/mq) per la maggiore estensione del lotto; un'ulteriore riduzione del 5% per la criticità di accesso e urbanizzazione sopra evidenziata. Ne consegue un abbattimento complessivo del 35%, da cui risulta un prezzo medio ponderato pari a: $130,00 \text{ €/mq} \times (1-0,35) = 84,50 \text{ €/mq}$.

Criterio di calcolo usufrutto/nuda proprietà.

Ai fini della determinazione del valore del diritto oggetto di stima, si è fatto riferimento ai criteri stabiliti dall'art. 46 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico Registro), che demanda a decreto ministeriale la predisposizione delle tabelle di valutazione dell'usufrutto e della nuda proprietà in base all'età dell'usufruttuario e al saggio legale di interesse.

Con decorrenza 1° gennaio 2025, il saggio legale è fissato al 2,5% e, in applicazione di tale parametro, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha aggiornato le relative tabelle di moltiplicatori. Secondo tali tabelle, per usufruttuario di età compresa tra 79 e 82 anni, la ripartizione del valore è stabilita come segue:

- Usufrutto: 25%
- Nuda proprietà: 75%

Alla data della presente perizia, il soggetto titolare del diritto di usufrutto, nato il 11/01/1944, risulta ancora in vita, come accertato in sede di sopralluogo e sottoscrizione del verbale di accesso ai luoghi (cfr. allegato 2).

Pertanto, applicando tale coefficiente alla stima del valore intero del bene, si ottiene:

- Valore piena proprietà (100%): $\text{€/mq } 84,50 \times \text{mq } 6217,00 = \text{€ } 525.336,50$
- Quota di proprietà 1/2: $\text{€ } 525.336,50 / 2 = \text{€ } 262.668,25$
- Valore usufrutto (25%): $\text{€ } 262.668,25 \times 0,25 = \text{€ } 65.667,06$
- Valore nuda proprietà (75%): $\text{€ } 262.668,25 \times 0,75 = \text{€ } 197.001,19$

Tale ripartizione è conforme ai criteri ministeriali in vigore e rispetta i parametri comunemente adottati nelle valutazioni per finalità giudiziarie, garantendo oggettività nella quantificazione del diritto stimato.

Nota: l'area urbana di cui al punto A.1 costituisce strada privata e piazzale di accesso e manovra, indispensabile per la fruizione dell'abitazione, in quanto bene indiviso e gravato da usufrutto, il valore della quota è incluso nella stima del Lotto 4.

Infine, per determinare il valore di vendita giudiziaria (Forced Judicial Value – FJV), è stato necessario procedere a un adeguamento del valore di mercato (Fair Market Value – FMV), mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo che tiene conto delle peculiari condizioni che caratterizzano la vendita forzata nell'ambito della procedura esecutiva. Pertanto, sulla scorta del valore venale determinato come sopra, è stato proposto al Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione, rispetto al valore venale come sopra, nella misura forfettaria del **15%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto. In particolare, si osserva come tali differenze possano concretizzarsi in una serie di fattori tipici della vendita giudiziaria, ovvero, per la eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile al

momento dell'aggiudicazione; per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquirenti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia delle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento, obsolescenze) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di asta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	6.217,00	x	84,50	=	525.336,50
Valore superficie accessori:	0,00	x	84,50	=	0,00
					<u>525.336,50</u>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 525.336,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 197.001,19

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerata la natura dei beni, la loro destinazione urbanistica, lo stato di fatto e la potenzialità edificatoria, si è ritenuto congruo adottare il criterio di stima sintetico-comparativo (o del confronto diretto). Tale metodo consiste nell'individuare valori unitari di mercato riferiti ad aree simili per ubicazione e contesto urbano; destinazione urbanistica (zona C/1); caratteristiche morfologiche e di accessibilità; superficie fondiaria; stato di manutenzione.

I valori unitari rilevati sono stati opportunamente rettificati mediante coefficienti di omogeneizzazione che tengono conto della posizione e visibilità; della conformazione planimetrica; delle caratteristiche e contesto; delle eventuali servitù o limitazioni d'uso; quant'altro riportato nella descrizione del criterio di stima di cui al precedente Lotto 3.

Il prodotto tra il valore unitario medio omogeneizzato e la superficie fondiaria determina il valore di mercato complessivo del Lotto. Il valore così ottenuto sarà ulteriormente rettificato per tener conto della vendita giudiziaria, applicando un coefficiente di riduzione comunemente adottato in sede di stima per le esecuzioni immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Torre Santa Susanna, agenzie: Torre Santa Susanna, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate di Brindisi, ed inoltre: Borsino Immobiliare

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	6.217,00	0,00	525.336,50	197.001,19
				525.336,50 €	197.001,19 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per dare un giudizio sulla comoda divisibilità della quota, si osserva preliminarmente che il debitore esecutato risulta titolare della quota di 1/2 della piena proprietà dei due terreni compresi nel Lotto 4, catastalmente distinti ma di fatto planimetricamente contigui, dei quali uno con accesso prevalente dall'area urbana privata (particella 857) e l'altro posto in posizione retrostante ed interclusa (particella 447).

Sotto il profilo tecnico-funzionale, i terreni presentano una unitarietà di fruizione: il fondo retrostante non dispone di accesso diretto dalla pubblica via e risulta servito solo tramite il terreno frontale e la strada interna privata. Ciò determina una relazione di reciproca dipendenza che esclude una separata commerciabilità autonoma. Con riguardo alla quota di 1/2 del debitore esecutato, si evidenzia che la proprietà indivisa non è suscettibile di comoda divisione materiale in natura, poiché verrebbero a crearsi porzioni squilibrate in termini di accessibilità e utilità; un eventuale frazionamento determinerebbe un fondo privo di accesso indipendente, con inevitabile costituzione di servitù passive e difficoltà gestionali; la quota del 50% non può dunque essere oggetto di separazione fisica ma solo di liquidazione economica.

Pertanto, la comoda divisibilità della quota del 50% non sussiste, dovendo i terreni essere considerati e stimati come bene unitario indivisibile, suscettibile unicamente di vendita giudiziarie della quota indivisa spettante al debitore esecutato.

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: **€. 197.001,19**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziarie: **€. 29.550,18**

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: **€. 451,01**

Valore di vendita giudiziarie dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 167.000,00**



data 26/08/2025



il tecnico incaricato
ORAZIO ALESSANDRO



tecnico incaricato: ORAZIO ALESSANDRO

Pagina 63 di 63

