



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

Cosimo Costa



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Francesco Giliberti



CUSTODE:

Avv. Teresa Daniela Ariani



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2024



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Barbarito

CF:BRBGPP84A22B180E

con studio in BRINDISI (BR) Via Villafranca, 24

telefono: 3408750095

email: c.gbarbarito@gmail.com

PEC: giuseppe.barbarito@ingpec.eu



tecnico incaricato: Giuseppe Barbarito

Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2023

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

Terratetto a SAN PANCRAZIO SALENTINO VIA CASTELLO 86-88, della superficie commerciale di **100,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'abitazione è sita al piano terreno di un edificio, ubicato alla Via Castello, 86-88 in zona semicentrale dell'abitato di San Pancrazio Salentino, che si sviluppa su n.1 piano in elevazione, oltre che su n.1 piano di copertura (lastricato solare e vani tecnici). L'abitazione occupa l'intero edificio. Essa confina Sud sulla Via Castello, dalla quale è possibile l'accesso sia a mezzo di porta-finestra comunicante col vano soggiorno, sia a mezzo di portone ampio, il quale permette l'accesso al vano scala (sub.2, catastalmente identificato con C/6, ovvero rimessa) il quale è direttamente comunicante con l'abitazione in questione (sub.1); ad Ovest, Est e Nord confina in aderenza con unità immobiliari di altre ditte, rispettivamente con le particelle 199,202,204. L'accesso all'immobile è garantito dalla strada pubblica, come detto in precedenza, e lo stesso si articola sia a piano terra che al piano copertura, essendo collegati questi ultimi per mezzo di vano scala interno (senza ascensore); è di pertinenza esclusiva dell'immobile il lastricato solare direttamente accessibile dal detto vano scala. Completano l'immobile l'appena citato, una verandina interna (con attacchi per la cucina) di pertinenza esclusiva coperta da tettoia in pannelli sandwich, oltre che due vani tecnici al piano copertura. Il prospetto principale dell'edificio ospitante l'immobile è caratterizzato da linee semplici e lineari e risulta orientato a Sud; le condizioni manutentive generali dell'edificio sono sufficienti. L'immobile risulta esposto altresì a Nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,49 ml. (si veda planimetria per i dettagli). Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 203 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1001500, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 160,36 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELLO n. 88 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in allegato
- foglio 31 particella 203 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1001499, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELLO n. 86, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in allegato

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano terra ed 1 piano copertura.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,01 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.818,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.195,88
Data della valutazione:	30/09/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Lo scrivente CTU precisa quanto segue: alla data del sopralluogo avvenuto in data 07.05.2024 l'immobile risultava libero da persone, non occupato. Tuttavia lo scrivente ha avanzato istanza all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di Contratti di Locazione in essere riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento; l'Agenzia delle Entrate ha riscontrato la richiesta del sottoscritto, attestando che risulta registrato telematicamente un contratto di locazione, avente ad oggetto l'immobile in questione, in capo alla debitrice (parte locatrice), avente i seguenti estremi di registrazione: TUH – 11/07/2024 – serie 3T – numero 2839. Il Contratto di Locazione risulta sottoscritto il 01.06.2024 dalle parti, ha durata pari a 4 anni, rinnovabile tacitamente per ulteriori 4 anni, ed è registrato l'11.07.2024, pertanto risulta postumo al pignoramento, nonché alla data di sopralluogo dello scrivente CTU. Per i dettagli di Contratto si rimanda all'Allegato n.12.

In risposta a quanto disposto dal quesito n.7 del Verbale di Conferimento Incarico, lo scrivente CTU quantifica il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato pari ad € 260/mese.

In risposta sempre al quesito n.7, lo scrivente CTU indica di seguito l'ammontare di un'eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante; si tiene pertanto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; per tutto quanto esposto si considera una decurtazione del 15% ($K=0,85$) al canone di locazione determinato e pertanto si ha : $0,85 \times \text{€}/\text{mese } 260,00 = \text{€}/\text{mese } 221,00$. Si indica pertanto un'indennità di occupazione pari ad €/mese 220,00.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:



Ipoteca **giudiziale** attiva, del 12/02/2020, registrata il 12/02/2020 presso il Giudice di Pace di Brindisi ai nn. 182/615, iscritta il 07/12/2020 presso la C.RR.II. di Brindisi ai nn. 1908/19364, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Brindisi.

Importo ipoteca: € 7.000,00.

Importo capitale: € 2.800,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, registrato il 01/12/2007 presso il Tribunale di Brindisi ai nn. 3731, trascritto il 29/01/2008 presso la C.RR.II. di Brindisi ai nn. 1934/1499, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento Immobiliare Tribunale di Brindisi.

Il pignoramento risulta trascritto a favore della Banca per la quota 1/1, contro [REDACTED], ognuno per la quota di 1/2 di proprietà; il pignoramento è riferito all'immobile oggetto della procedura in questione, individuato al tempo al NCEU al foglio 31, p.la 203, indirizzo catastale: Via Castello, 53

Pignoramento, registrato il 07/10/2011 presso il Tribunale di Brindisi ai nn. 690, trascritto il 24/11/2011 presso la C.RR.II. di Brindisi ai nn. 20397/14421, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento Immobiliare Tribunale di Brindisi.

Il pignoramento risulta trascritto per la quota di proprietà pari ad 1/2.

Pignoramento, del 16/10/2023 notificato da UFF.GIUDIZ.TRIBUNALE BRINDISI , registrato il 23/10/2023 presso UFF.GIUDIZ.TRIBUNALE BRINDISI ai nn. 2673/23, trascritto il 24/11/2023 presso la C.RR.II. di Brindisi ai nn. 18743/22571, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento Immobiliare Tribunale di Brindisi

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:

L'area occupata dall'immobile oggetto della presente relazione ricade nella zona vincolata del PPTR indicata come "città consolidata - ulteriori contesti paesaggistici - componenti culturali e insediative"; pertanto per qualsiasi intervento dovranno esser altresì rispettate le prescrizioni contenute nelle NTA del suddetto PPTR.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La Sig.ra [REDACTED] ad oggi risulta piena proprietaria dell'immobile, in virtù della morte dei due usufruttuari

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di cessione con obbligo di mantenimento (dal 21/02/2013), con atto stipulato il 21/02/2013 a firma di Notaio Francesco Di Gregorio in

Mesagne ai nn. 53311/19546 di repertorio, trascritto il 06/03/2013 a C.RR.II. di Brindisi ai nn. 2426/3319.

Con l'Atto in oggetto viene trasferita la nuda proprietà alla Sig.ra [REDACTED], riservando per i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] il diritto di usufrutto vita loro natural durante, con reciproco diritto di accrescimento, ciascuno per la quota di 1/2 entrambi in solido fra loro. La Sig.ra [REDACTED], nel suddetto Atto, dichiara di essere nubile.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 12/07/1963)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/1963 fino al 21/02/2013), con atto stipulato il 12/07/1963 a firma di Notaio Domenico Mancuso in Lecce ai nn. 33505/7079 di repertorio, registrato il 01/08/1963 a UR di Lecce ai nn. 568, trascritto il 09/08/1963 a C.RR.II. di Brindisi ai nn. 39415/36522.

Acquisto per 1/2 in comunione con moglie [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/1963 fino al 21/02/2013), con atto stipulato il 12/07/1963 a firma di Notaio Domenico Mancuso in Lecce ai nn. 33505/7079 di repertorio, registrato il 01/08/1963 a UR di Lecce ai nn. 568, trascritto il 09/08/1963 a C.RR.II. di Brindisi ai nn. 39415/36522.

Acquisto per 1/2 in comunione con marito [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 13/1969, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche ed ampliamento di una casa di civile abitazione, presentata il 13/03/1969, rilasciata il 12/04/1969, agibilità del 07/05/1985

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 54 del 18.12.2006, l'immobile ricade in zona ZONA B - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 46 e 49 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Diversa distribuzione degli ambienti interni: nello stato di fatto l'immobile presenta apertura/chiusura di porte e finestre, anche sui prospetti (si vedano finestre alte realizzate nella parete della sala pranzo a confine con altra proprietà), spostamento di tramezzature varie, oltre che realizzazione di un caminetto in luogo del bagno. 2) Sostituzione della rimessa/garage con vano scala, il quale quest'ultimo si presenta in una configurazione differente rispetto a quanto autorizzato; di fatto la rimessa è stata eliminata. 3) Il vano sala pranzo nello stato di

fatto risulta più ampio rispetto a quanto riportato nella pratica edilizia, inglobando parte della superficie adibita ad ortale, quindi a superficie teoricamente scoperta e non residenziale; 4) L'ortale, che nello stato di fatto risulta avere una superficie inferiore rispetto a quanto riportato in pratica edilizia (si veda punto precedente), risulta altresì provvisto di copertura superiore (tettoia), che pertanto comporta la realizzazione di volume ulteriore non riportato in pratica edilizia; all'interno di detto ortale è stato realizzato il cucinino. 5) Al piano copertura, oltre ad essere stata realizzata la tettoia a copertura dell'ortale (si veda punto precedente) risultano realizzati ulteriori due vani tecnici in muratura non riportati in pratica edilizia, dei quali, il più piccolo, presenta una copertura in lastre contenenti amianto. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) SCIA in sanatoria per le opere realizzate abusivamente, quali la diversa distribuzione degli ambienti interni, l'apertura/chiusura di porte e finestre interne, la trasformazione del vano rimessa in vano scala, la realizzazione di caminetto in luogo del bagno. 2) Eventuale chiusura delle finestre alte ubicate in sala pranzo, qualora non vi siano atti di assenso da parte di terzi per la realizzazione di dette finestre; in tale caso risulterebbe necessario realizzare un'ulteriore finestra sopra la porta finestra esistente e comunicante con l'ortale, al fine di rispettare i rapporti aero-illuminanti nel vano sala pranzo; qualora vi siano atti di assenso, o vi dovessero essere in futuro (all'attualità il CTU dagli atti reperiti e presso il Comune e presso gli archivi notarili non ha individuato atti di assenso), le suddette finestre possono essere sanate con pratica di cui al punto precedente. 3) Lavori di demolizione della tettoia a copertura dell'ortale con ripristino dello status quo ante e pertanto dell'area scoperta non residenziale; 4) Lavori di demolizione dei due vani tecnici realizzati abusivamente sul piano copertura con ripristino dello status quo ante, ovvero del lastricato solare.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per lavori di demolizione vani tecnici e tettoia, compresi oneri trasporto e smaltimento rifiuti (compreso amianto), comprese spese tecniche ed oneri pratiche presso Enti: €2.000,00
- Spese per lavori di rimozione infissi e successiva chiusura aperture nel vano sala pranzo, realizzazione nuovo infisso, tinteggiatura vano e prospetti esterni, comprese spese tecniche ed oneri pratiche presso Enti: €2.000,00
- Oneri e spese tecniche per SCIA in sanatoria per le opere realizzate in difformità rispetto alla Pratica Edilizia: €1.200,00

Il punto 3) delle difformità rilevate, da analisi e valutazione eseguita dal CTU in base alla pratica edilizia in atti al Comune confrontata col rilievo effettivo dell'immobile, non comporta realizzazione di volumi ulteriori e non autorizzati, in quanto calcolando le volumetrie autorizzate da Pratica Edilizia e le volumetrie come da rilievo all'attualità, vi è conformità dei parametri urbanistici autorizzati; risulta comunque abusiva (e pertanto da rimuovere) la tettoia realizzata sull'ortale (punto 4). Si evidenzia che alcune difformità sopra indicate non posso essere sanate ai sensi del DPR 380/2001, nella fattispecie la realizzazione dei vani tecnici sulla copertura e della tettoia a copertura della veranda/cucinino. Pertanto, nell'ipotesi detti interventi avessero potuto beneficiare delle sanatorie susseguites, tale circostanza non è sufficiente per acquisire ad oggi sanatoria da parte dell'eventuale aggiudicatario. Nessun ordine di demolizione emesso. Le restanti difformità, invece, possono essere sanate con concessione in sanatoria c.d. ordinaria. Si vedano elaborati grafici allegati alla relazione per i dettagli.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Nello stato di fatto la rimessa/garage è stata eliminata e sostituita interamente dal vano scala, pertanto la categoria catastale C/6 per il sub.2 non risulta corretta. 2) L'altezza del vano scala al piano terra risulta difforme in parte rispetto a quanto riportato in planimetria catastale. 3) L'ortale nello stato di fatto risulta coperto e non a superficie scoperta, come rappresentato in planimetria catastale. 4) Negli intestatari catastali risultano il nudo proprietario e gli usufruttuari in luogo dell'effettivo proprietario (ex nudo proprietario) diventato tale a seguito della morte degli usufruttuari

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) Pratica per soppressione/fusione subb.1-2 al fine di costituire unico subalterno con categoria catastale A, in quanto non vi sono ambienti destinati a garage/rimessa. 2) Introduzione in atti di nuove ed aggiornate planimetrie catastali. 3) Le pratiche per regolarizzazioni catastali di cui ai punti 1) e 2) debbono essere successive alle pratiche edilizie in sanatoria. 4) Pratica di voltura catastale per regolarizzazione intestatario catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche ed oneri per pratiche catastali di regolarizzazione: € 800,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si veda paragrafo relativo alle difformità edilizie
Le difformità sono regolarizzabili mediante: si veda paragrafo relativo alle difformità edilizie
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- si veda paragrafo relativo alle difformità edilizie

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli impianti elettrico e distribuzione gas necessitano di interventi sostanziali di manutenzione straordinaria in quanto non a norma (normativa di riferimento: DM 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di manutenzione straordinaria

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

Costi di regolarizzazione:

- Gli oneri e le spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate consistono in interventi di manutenzione straordinaria, già contemplati e decurtati nel prezzo dell'immobile



Data la natura di tutti gli impianti costituenti l'immobile, non è stato possibile testare minuziosamente ed a regime gli stessi; pertanto detti impianti, a giudizio del sottoscritto, e per quanto è stato possibile visionare, risultano in parte non conformi alla normativa vigente, come indicato in precedenza. Sono esclusi vizi e difetti occulti per i quali il sottoscritto non è in grado di esprimersi.



BENI IN SAN PANCRAZIO SALENTINO VIA CASTELLO 86-88

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



Terratetto a SAN PANCRAZIO SALENTINO VIA CASTELLO 86-88, della superficie commerciale di **100,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'abitazione è sita al piano terreno di un edificio, ubicato alla Via Castello, 86-88 in zona semicentrale dell'abitato di San Pancrazio Salentino, che si sviluppa su n.1 piano in elevazione, oltre che su n.1 piano di copertura (lastricato solare e vani tecnici). L'abitazione occupa l'intero edificio. Essa confina Sud sulla Via Castello, dalla quale è possibile l'accesso sia a mezzo di porta-finestra comunicante col vano soggiorno, sia a mezzo di portone ampio, il quale permette l'accesso al vano scala (sub.2, catastalmente identificato con C/6, ovvero rimessa) il quale è direttamente comunicante con l'abitazione in questione (sub.1); ad Ovest, Est e Nord confina in aderenza con unità immobiliari di altre ditte, rispettivamente con le particelle 199,202,204. L'accesso all'immobile è garantito dalla strada pubblica, come detto in precedenza, e lo stesso si articola sia a piano terra che al piano copertura, essendo collegati questi ultimi per mezzo di vano scala interno (senza ascensore); è di pertinenza esclusiva dell'immobile il lastricato solare direttamente accessibile dal detto vano scala. Completano l'immobile l'appena citato, una verandina interna (con attacchi per la cucina) di pertinenza esclusiva coperta da tettoia in pannelli sandwich, oltre che due vani tecnici al piano copertura. Il prospetto principale dell'edificio ospitante l'immobile è caratterizzato da linee semplici e lineari e risulta orientato a Sud; le condizioni manutentive generali dell'edificio sono sufficienti. L'immobile risulta esposto altresì a Nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,49 ml. (si veda planimetria per i dettagli). Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 203 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1001500, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 160,36 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELLO n. 88 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in allegato
- foglio 31 particella 203 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1001499, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELLO n. 86, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in allegato

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano terra ed 1 piano copertura.

