



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 114/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ASL AZIENDA SANITARIA LOCALE BRINDISI

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Antonio Ivan Natali

CUSTODE:  
Avv. Perla Medico

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Tiziana Piro**

CF:PRITZN76L71F152N  
con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) via San Francesco D'Assisi, 49  
telefono: 3485556108  
email: dotiping@gmail.com  
PEC: piro.tiziana@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a Ceglie Messapica Matera 15, della superficie commerciale di **130,58** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli Immobili oggetto della presente Relazione sono l'Abitazione al Terzo Piano della Palazzina senza ascensore di via Matera 15 ed il bilocale al Quarto Piano della stessa Palazzina. Il Vano Scala, pur presentando scale comode e finemente rivestite in marmo non presenta gli spazi funzionali per prevedere l'eventuale installazione dell'ascensore e ciò rappresenta un freno all'appetibilità degli Immobili pignorati. La zona è ben servita dal punto di vista delle attività commerciali di beni di prima necessità e si presenta, altresì, tranquilla e ben vivibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 3,0 m. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 483 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Via Matera, 15, piano: Terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di Mantenimento rogato dal Notaio Dott. Riccardo Mangia in data 03/04/2014 ai numeri 326/227 Registrato a Brindisi in data 07/04/2014 ai numeri 1243 5.1T Trascritto a Brindisi in data 08/04/2014 ai numeri 5250/4290.  
Coerenze: L'Abitazione confina a Nord con altra Proprietà, a Sud con vista su Via Napoli, ad Est con Vista su Via Matera e ad Ovest con vista su Via Ferrara.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

#### **A.1** **appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 483 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: Via Matera, 15, piano: Quarto, derivante da Contratto di Mantenimento rogato dal Notaio Dott. Riccardo Mangia in data 03/04/2014 ai numeri 326/227 Registrato a Brindisi in data 07/04/2014 ai numeri 1243 5.1T Trascritto a Brindisi in data 08/04/2014 ai numeri 5250/4290.  
Coerenze: Tale Accessorio confina a Nord con altra Proprietà, a Sud, ad Est e ad Ovest con Terrazzo Scoperto Condominiale.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **130,58 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **19,64 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 64.623,54</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.684,83</b>
Data della valutazione:	<b>15/11/2024</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La Signora vive nell'Appartamento al Terzo Piano della Palazzina di Via Matera 15 con la famiglia.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Si precisa che i Beni rispettivamente identificati come Corpo A , ubicato al Piano Terzo della Palazzina di Via Matera 15, e come Accessorio del Corpo A, ubicato al Piano Quarto della stessa Palazzina di Via Matera 15, sono stati acquistati a mezzo di Atto definito "Contratto di Mantenimento" per effetto del quale i summenzionati Beni sono stati trasferiti alla Signora senza la corresponsione di somme di denaro ma con l'obbligo di eseguire delle prestazioni da parte della stessa beneficiaria, quali:

- 1) assistenza morale e materiale presso l'abitazione dove i venditori - cedenti risiedono e domiciliano e dove eventualmente gli stessi dovessero trasferirsi, la compagnia e l'accompagnamento nei luoghi dagli stessi indicati;
- 2) prestazioni di mantenimento continuative ed ininterrotte al fine di far mantenere ai vitaliziati lo stesso tenore di vita condotto fino al trasferimento dei Beni quali: fornitura di vitto e generi alimentari e pulizia della persona ed assistenza anche in caso di malattia fuori dall'alloggio abituale;
- 3) fornitura di assistenza medica ed infermieristica e di medicinali esclusi dal servizio sanitario nazionale o regionale.

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/07/2023 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 1860/2023 di repertorio, trascritta il 07/09/2023 a Brindisi ai nn. 14292/17250, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 730,00
Millesimi condominiali:	240
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che le spese annue sono approssimate perchè scaturiscono dalla sommatoria delle spese di luce scale e pulizia scale di circa 75€ al bimestre e di 100€ di consumo acqua al trimestre e si precisa, altresì che l'insoluto indicato è relativo al periodo fino al 30/09/2024 come da dichiarazione dell'Amministratore.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si fa presente che nell'Atto di Cessione identificato come Contratto di Mantenimento rogato dal Notaio Dott. Riccardo Mangia in data 03/04/2014 ai numeri 326/227 Registrato a Brindisi in data 07/04/2014 ai numeri 1243 5.1T Trascritto a Brindisi in data 08/04/2014 ai numeri 5250/4290 la Signora [REDACTED] acquisisce la piena proprietà di n. 2 immobili che sono catastalmente classificati come Abitazione al Piano Terzo di Via Matera identificato dal Sub. 5 ed Abitazione al Piano Quarto di Via Matera identificato dal Sub. 6.

Nella presente Relazione di Stima l'Abitazione ubicata al Piano Terzo di Via Matera ed identificata catastalmente come Sub. 5 è denominata Corpo A mentre l'immobile ubicato al Piano Quarto di Via Matera ed identificato catastalmente come Sub. 6 è considerato come Accessorio del Corpo A e dunque i 2 Immobili sono oggetto di valutazione congiunta nel medesimo lotto.

Tale circostanza è scaturita dal fatto che presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ceglie Messapica non si è trovato il Progetto grafico autorizzato con n. di Pratica 2062 del 1976 e nemmeno il Progetto grafico di Variante autorizzato con n. di Pratica 2062/A del 1977 e nei pochi documenti che costituivano il fascicolo reperito si parla di Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo e Piano Terzo non c'è accenno ad Abitazione al Piano Quarto.

L'ulteriore ricerca presso l'Archivio del Genio Civile ha fornito solo la copia del primo Progetto grafico autorizzato con n. di Pratica 2062 del 1976 da cui però non risulta il Piano Quarto.

Ad ulteriore riprova del fatto che l'immobile al Quarto Piano non è stato autorizzato come Abitazione vi è il computo dei millesimi di proprietà redatto da un geometra che identifica come Abitazione il solo Terzo Piano e denomina Ripostiglio la superficie dell'Immobile al Quarto Piano.

Si precisa, però, che il 30 maggio 1981 l'Immobile al Piano Quarto è stato regolarmente accatastato come Abitazione di Classe A/4. Nonostante questo requisito, tuttavia, esso non è sanabile come Abitazione ma è sanabile solo come Accessorio del Piano Terzo e pertanto nella presente Relazione è considerato in tali termini.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Contratto di Mantenimento (dal 03/04/2014), con atto stipulato il 03/04/2014 a firma di Notaio Dott. Riccardo Mangia ai nn. 326/227 di repertorio, registrato il 07/04/2014 a Brindisi ai nn. 1243 5.1T, trascritto il 08/04/2014 a Brindisi ai

nn. 5250/4290.

In forza di tale Contratto di Mantenimento la Sig.ra [REDACTED] acquista la piena proprietà dell'Abitazione identificata dal Sub. 5 e denominata Corpo A nella presente Relazione, nonché dell'Immobile identificato dal Sub. 6 e denominato Accessorio del Corpo A nella presente Relazione.

Tale acquisizione è fatta dai [REDACTED]

e [REDACTED]

In cambio del trasferimento del diritto immobiliare di piena proprietà la Sig.ra [REDACTED] si obbliga a prestare in favore dei Signori cedenti assistenza morale e materiale per tutta la vita degli stessi che accettano.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] (dal 11/02/1976 fino al 02/06/1997), con atto stipulato il 11/02/1976 a firma di Notaio [REDACTED] registrato il 24/02/1976 a Ostuni ai nn. 627.

I Signori [REDACTED]

[REDACTED] con l'Atto di Compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] in data 11 febbraio 1976 hanno acquistato il suolo su cui è stata edificata la palazzina di cui fa parte il Compendio oggetto della presente stima. Si precisa che gli stessi coniugi [REDACTED] hanno richiesto ed ottenuto Licenza Edilizia 2062 del 26 maggio 1976 e Successiva Variante 2062/A del 17 gennaio 1977.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] (dal 11/02/1976 fino al 02/06/1997), con atto stipulato il 11/02/1976 a firma di Notaio [REDACTED], registrato il 24/02/1976 a Ostuni ai nn. 627.

I Signori [REDACTED] Ceglie Messapica in data 11 marzo 1950 e [REDACTED]

[REDACTED] con l'Atto di Compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] in data 11 febbraio 1976 hanno acquistato il suolo su cui è stata edificata la palazzina di cui fa parte il Compendio oggetto della presente stima. Si precisa che gli stessi coniugi [REDACTED] e [REDACTED] richiesto ed ottenuto Licenza Edilizia 2062 del 26 maggio 1976 e Successiva Variante 2062/A del 17 gennaio 1977.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] (dal 02/06/1997 fino al 03/04/2014), con atto stipulato il 02/06/1997 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 10878/4792 di repertorio, registrato il 10/06/1997 a Ostuni ai nn. 1177, trascritto il 14/06/1997 a Brindisi ai nn. 5688.

Il Sig. [REDACTED] e

[REDACTED] sono coniugi in regime di comunione legale dei beni ed avevano acquistato il Bene dai Signori [REDACTED]

[REDACTED] a mezzo di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Trinchera.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] (dal 02/06/1997 fino al 03/04/2014), con atto stipulato il 02/06/1997 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 10878/4792 di repertorio, registrato il 10/06/1997 a Ostuni ai nn. 1177, trascritto il 14/06/1997 a Brindisi ai nn. 5688.

La Sig.ra [REDACTED]

il [REDACTED] sono coniugi in regime di comunione legale dei beni ed avevano acquistato il Bene dai Signori [REDACTED]

[REDACTED] a mezzo di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Trinchera.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **2062**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di Palazzina di 4 Piani fuori terra., presentata il 15/11/1975 con il n. 10364 di protocollo, rilasciata il 26/05/1976 con il n. 2062 di protocollo.

Il Progetto era stato sottoposto alla Commissione Edilizia in data 01/12/1975. La Concessione Edilizia è stata rilasciata al n. 2062 di Pratica in data 26/05/1976: La Variante alla Concessione Edilizia è stata rilasciata al n. 2062/A di Pratica in data 17/01/1977. Non risulta rilasciata l'Agibilità.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente, in forza di delibera PUG approvato con D.C.C 63 del 21/12/2017 e pubblicato sul BURP del 25/01/2018 e diventato efficace dal 26/01/2018., l'immobile ricade in zona Zona B2 - Zona di Completamento Edilizio - . Norme tecniche di attuazione ed indici: • RC rapporto di copertura: massimo 40% dell'area; le sopraelevazioni possono insistere, compatibilmente con il rispetto delle distanze e degli indici su dettati, sull'intera superficie dell'edificato esistente; • Dc distanza dai confini: min. ml. 5.0 oppure nulla per costruzione in aderenza; • Df distanza tra i fabbricati: min. ml. 10.0 oppure nulla per costruzione in aderenza; • Ds distanza dal ciglio delle strade: min. ml. 5 oppure secondo allineamento preesistente. • Parcheggio 1 mq/10mc di nuova costruzione.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

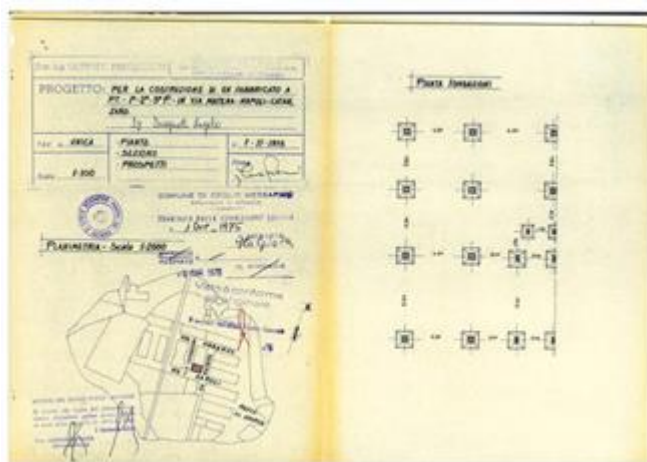
**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

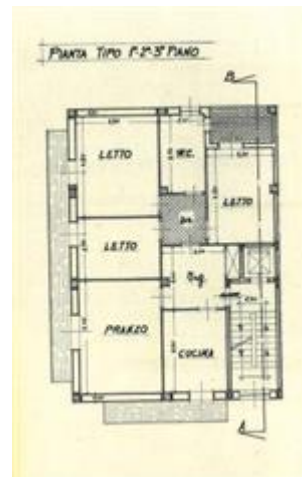
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Si fa presente che presso il Comune di Ceglie Messapica nell'Archivio delle Pratiche Urbanistiche vi è un fascicolo relativa alla Pratica a cui afferiscono gli immobili in oggetto che risulta molto scarso. In esso non è presente né il Progetto relativo a Pratica con Autorizzazione n. 2062 del 1976 né il Progetto relativo a Pratica con Autorizzazione n. 2062/A del 1977. La scrivente ha, quindi, fatto richiesta al Genio Civile per tentare di colmare il vuoto di documentazione e nell'Archivio di quest'ultimo è risultato essere stato depositato il Progetto grafico relativo a Pratica con Autorizzazione n. 2062 del 1976 e di corredo a questo risulta depositato un Certificato di Collaudo e Relazione Tecnica relativi, però, ad altra Palazzina. Dal Progetto grafico reperito si evince che la Planimetria Tipo delle Abitazioni al Primo, Secondo e Terzo Piano non è conforme allo stato attuale dell'Abitazione pignorata, ed identificata nella presente Relazione come Corpo A. Non essendo stato possibile avere contezza del Progetto di Variante non si può affermare se lo stato dei luoghi sia conforme da quest'ultimo anche perché la Planimetria Catastale redatta nel 1981 riproduce uno stato dei luoghi che, invece, è fedele e conforme allo stato reale. Si precisa anche che nel menzionato Progetto grafico non esiste la Planimetria dell'Immobile che nella presente Relazione è identificato come Accessorio del Corpo A e che nell'Atto Notarile, a seguito del quale la signora esecutata ne ha acquisito la proprietà, è indicato come Abitazione censita catastalmente come Immobile di Categoria A/4 e con il Sub. 6. Di tale immobile è presente solo la Planimetria Catastale presentata il 30/05/1981. Dopo consultazione con il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie Messapica si è giunti alla conclusione che tale immobile al Quarto Piano non può essere sanato come

Abitazione in quanto l'altezza complessiva della Palazzina supera i 13 metri e l'unica strada percorribile è quella di declassare il suddetto per renderlo urbanisticamente un Accessorio dell'Abitazione al Terzo Piano (Corpo A). In ragione di ciò va presentata una SCIA in Sanatoria per rappresentare l'immobile al Quarto Piano graffiandolo all'Abitazione al Terzo Piano. A tale Pratica va allegata anche la Planimetria Catastale aggiornata nella quale graficamente devono essere rappresentati entrambi gli immobili a cui sarà assegnato un unico nuovo Subalterno.



Progetto Autorizzazione 2062 del 1976



Pianta Tipo del Progetto Autorizzazione 2062 del 1976

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Catastale di soppressione dei Sub. 5 (Abitazione Corpo A) e Sub. 6 (Accessorio Corpo A) e creazione di nuovo Subalterno Abitazione con annesso Accessorio in unica rappresentazione grafica.: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Si fa presente che presso il Comune di Ceglie Messapica nell'Archivio delle Pratiche Urbanistiche vi è un fascicolo relativa alla Pratica a cui afferiscono gli immobili in oggetto che risulta molto scarso. In esso non è presente né il Progetto relativo a Pratica con Autorizzazione n. 2062 del 1976 né il Progetto relativo a Pratica con Autorizzazione n. 2062/A del 1977. La scrivente ha, quindi, fatto richiesta al Genio Civile per tentare di colmare il vuoto di documentazione e nell'Archivio di quest'ultimo è risultato essere stato depositato il Progetto grafico relativo a Pratica con Autorizzazione n. 2062 del 1976 e di corredo a questo risulta depositato un Certificato di Collaudo e Relazione Tecnica relativi, però, ad altra Palazzina. Dal Progetto grafico reperito si evince che la Planimetria Tipo delle Abitazioni al Primo, Secondo e Terzo Piano non è conforme allo stato attuale dell'Abitazione pignorata, ed identificata nella presente Relazione come Corpo A. Non essendo stato possibile avere contezza del Progetto di Variante non si può affermare se lo stato dei luoghi sia difforme da quest'ultimo anche perché la Planimetria Catastale redatta nel 1981 riproduce uno stato dei luoghi che, invece, è fedele e conforme allo stato reale. Si precisa anche che nel menzionato Progetto grafico non esiste la Planimetria dell'Immobile che nella presente Relazione è identificato come Accessorio del Corpo A e che nell'Atto Notarile, a seguito del quale la signora esecutata ne ha acquisito la proprietà, è indicato come Abitazione censita catastalmente come Immobile di Categoria

A/4 e con il Sub. 6. Di tale immobile è presente solo la Planimetria Catastale presentata il 30/05/1981. Dopo consultazione con il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie Messapica si è giunti alla conclusione che tale immobile al Quarto Piano non può essere sanato come Abitazione in quanto l'altezza complessiva della Palazzina supera i 13 metri e l'unica strada percorribile è quella di declassare il suddetto per renderlo urbanisticamente un Accessorio dell'Abitazione al Terzo Piano (Corpo A). In ragione di ciò va presentata una SCIA in Sanatoria per rappresentare l'immobile al Quarto Piano graffiandolo all'Abitazione al Terzo Piano. A tale Pratica va allegata anche la Planimetria Catastale aggiornata nella quale graficamente devono essere rappresentati entrambi gli immobili a cui sarà assegnato un unico nuovo Subalterno.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: PUG)

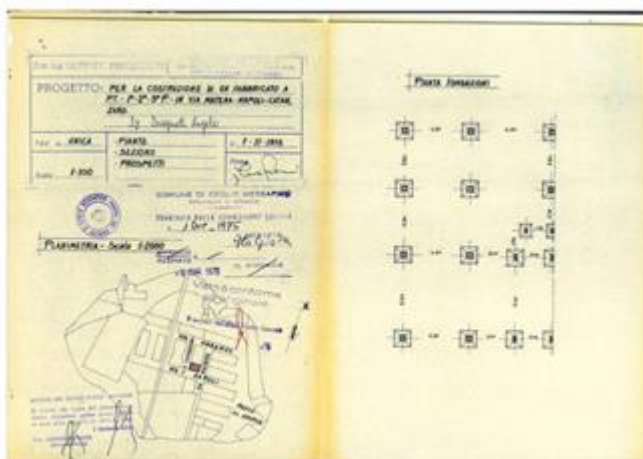
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti per presentazione SCIA in Sanatoria: €200,00
- Oneri Urbanistici: €1.000,00
- Sanzione: €1.032,00
- Spese Tecniche: €2.000,00

Si fa presente che presso il Comune di Ceglie Messapica nell'Archivio delle Pratiche Urbanistiche vi è un fascicolo relativo alla Pratica a cui afferiscono gli immobili in oggetto che risulta molto scarso. In esso non è presente né il Progetto relativo a Pratica con Autorizzazione n. 2062 del 1976 né il Progetto relativo a Pratica con Autorizzazione n. 2062/A del 1977. La scrivente ha, quindi, fatto richiesta al Genio Civile per tentare di colmare il vuoto di documentazione e nell'Archivio di quest'ultimo è risultato essere stato depositato il Progetto grafico relativo a Pratica con Autorizzazione n. 2062 del 1976 e di corredo a questo risulta depositato un Certificato di Collaudo e Relazione Tecnica relativi, però, ad altra Palazzina. Dal Progetto grafico reperito si evince che la Planimetria Tipo delle Abitazioni al Primo, Secondo e Terzo Piano non è conforme allo stato attuale dell'Abitazione pignorata, ed identificata nella presente Relazione come Corpo A. Non essendo stato possibile avere contezza del Progetto di Variante non si può affermare se lo stato dei luoghi sia conforme da quest'ultimo anche perché la Planimetria Catastale redatta nel 1981 riproduce uno stato dei luoghi che, invece, è fedele e conforme allo stato reale. Si precisa anche che nel menzionato Progetto grafico non esiste la Planimetria dell'Immobile che nella presente Relazione è identificato come Accessorio del Corpo A e che nell'Atto Notarile, a seguito del quale la signora esecutata ne ha acquisito la proprietà, è indicato come Abitazione censita catastalmente come Immobile di Categoria A/4 e con il Sub. 6. Di tale immobile è presente solo la Planimetria Catastale presentata il 30/05/1981. Dopo consultazione con il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie Messapica si è giunti alla conclusione che tale immobile al Quarto Piano non può essere sanato come Abitazione in quanto l'altezza complessiva della Palazzina supera i 13 metri e l'unica strada percorribile è quella di declassare il suddetto per renderlo urbanisticamente un Accessorio dell'Abitazione al Terzo Piano (Corpo A). In ragione di ciò va presentata una SCIA in Sanatoria per rappresentare l'immobile al Quarto Piano graffiandolo all'Abitazione al Terzo Piano. A tale Pratica va allegata anche la Planimetria Catastale aggiornata nella quale graficamente devono essere rappresentati entrambi gli immobili a cui sarà assegnato un unico nuovo Subalterno.





Progetto Autorizzazione 2062 del 1976



Pianta Tipo del Progetto Autorizzazione 2062 del 1976

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: Legge n. 122 del 30 luglio 2010)  
L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

##### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:  
Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati sottoposti all'attenzione del C.T.U. certificati di adeguamento dell'impianto alla normativa vigente (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

BENI IN CEGLIE MESSAPICA MATERA 15

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CEGLIE MESSAPICA Matera 15, della superficie commerciale di **130,58** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli Immobili oggetto della presente Relazione sono l'Abitazione al Terzo Piano della Palazzina senza ascensore di via Matera 15 ed il bilocale al Quarto Piano della stessa Palazzina. Il Vano Scala, pur presentando scale comode e finemente rivestite in marmo non presenta gli spazi funzionali per prevedere l'eventuale installazione dell'ascensore e ciò rappresenta un freno all'appetibilità degli Immobili pignorati. La zona è ben servita dal punto di vista delle attività commerciali di beni di prima necessità e si presenta, altresì, tranquilla e ben vivibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 3,0 m. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 483 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5

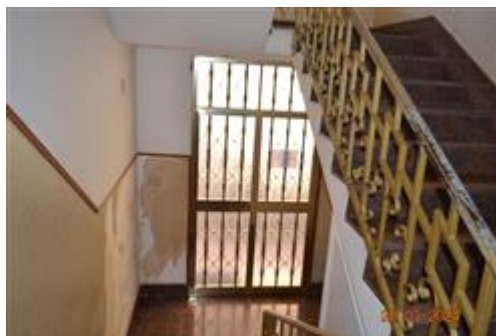
vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Via Matera, 15, piano: Terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di Mantenimento rogato dal Notaio Dott. Riccardo Mangia in data 03/04/2014 ai numeri 326/227 Registrato a Brindisi in data 07/04/2014 ai numeri 1243 5.1T Trascritto a Brindisi in data 08/04/2014 ai numeri 5250/4290.

Coerenze: L'Abitazione confina a Nord con altra Proprietà, a Sud con vista su Via Napoli, ad Est con Vista su Via Matera e ad Ovest con vista su Via Ferrara.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



*Ingresso al Palazzo da Via Matera*



*Vano Scala*



*Cucina*



*Salotto*



*Camera da Letto*



*Bagno*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Immobile che viene identificato come Corpo A è una Abitazione che risulta gradevole da vari punti di vista. L'ampia superficie a disposizione è stata sfruttata in modo molto comodo e razionale creando una divisione tra Zona Giorno e Zona Notte. Dal pianerottolo si accede ad un Ingresso che conduce ai tre vani che costituiscono la Zona Giorno che sono: l'ampia Cucina con affaccio, a mezzo di una comoda veranda, su Via Ferrara, il Salotto con affaccio su Via Napoli e un piccolo Vano con affaccio su Via Matera. Dal detto Ingresso si accede anche alla Zona Notte attraverso un piccolo disimpegno che conduce alle due Camere da Letto, entrambe con affaccio su Via Napoli, ed al Bagno con finestra aggettante su Via Ferrara. Lo stato di manutenzione è buono e le rifiniture, seppur figlie del loro tempo, anni '70, sono di buona fattura. I pavimenti sono in marmo e i rivestimenti in ceramica. Nella Cucina è presente il camino che contribuisce a rendere accogliente l'ambiente e dalla stessa Cucina si accede alla comoda Veranda dove attualmente vi è un dondolo, in ragione della comoda fruizione della stessa nei mesi caldi. In ogni stanza sono presenti doppi infissi, in legno internamente ed in alluminio esternamente. Tutte le camere, ad eccezione del Bagno escono sul Balcone che circonda perimetralmente l'Abitazione. I Vani principali sono muniti di condizionatori oltre alla presenza dell'impianto di riscaldamento a metano.

L'immobile che è ubicato al Quarto Piano e che nella presente Relazione è considerato Accessorio del Corpo A si compone di un Ingresso, di un Angolo Cottura e di un Bagno. Le finestre di questi Vani sono muniti di Inferriate. Il pavimento è in cotto ed i rivestimenti sono in ceramica.



Accesso al Balcone dalla Cucina con affaccio su Via Ferrara



Particolare del Terrazzino a ridosso della Cucina



Balcone con affaccio su Via Ferrara



Tratto di Balcone con affaccio su Via Napoli



Tratto di Balcone con affaccio su Via Matera



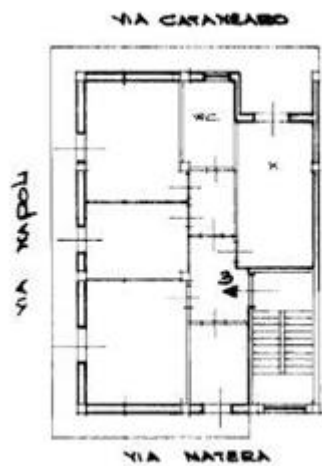
Particolare del pavimento in marmo di diversa fattura

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	119,60	x	100 %	=	119,60
Balcone	21,08	x	30 %	=	6,32
Veranda	7,76	x	60 %	=	4,66
<b>Totale:</b>	<b>148,44</b>				<b>130,58</b>



Planimetria dell'Immobile identificato come Abitazione Sub. 5 nell'Atto Notarile di Cessione e denominato Corpo A nella presente Relazione



Planimetria dell'Immobile identificato come Abitazione Sub. 6 nell'Atto Notarile di Cessione e denominato Accessorio del Corpo A nella presente Relazione

#### ACCESSORI:

**appartamento.**

Identificazione catastale:



- foglio 70 particella 483 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: Via Matera, 15, piano: Quarto, derivante da Contratto di Mantenimento rogato dal Notaio Dott. Riccardo Mangia in data 03/04/2014 ai numeri 326/227 Registrato a Brindisi in data 07/04/2014 ai numeri 1243 5.1T Trascritto a Brindisi in data 08/04/2014 ai numeri 5250/4290.

Coerenze: Tale Accessorio confina a Nord con altra Proprietà, a Sud, ad Est e ad Ovest con Terrazzo Scoperto Condominiale.

descrizione			consistenza		indice		commerciale
Accessorio	accatastato	come	24,55	x	80 %	=	19,64
Abitazione							
<b>Totale:</b>			<b>24,55</b>				<b>19,64</b>



Ingresso - Soggiorno



Angolo Cottura



Bagno

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2024

Fonte di informazione: Asta Immobiliare Prezzo a base d'asta

Descrizione: Abitazione al Quarto Piano senza ascensore

Indirizzo: Via Benevento 9  
Superfici principali e secondarie: 141  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 69.800,00 pari a 495,04 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/11/2024  
Fonte di informazione: Idealista.it  
Descrizione: Abitazione al Piano Rialzato senza ascensore  
Indirizzo: Via Matera 5  
Superfici principali e secondarie: 109  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 90.000,00 pari a 825,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Idealista.it  
Descrizione: Abitazione al Quarto Piano senza ascensore  
Indirizzo: Via Tommaso Fiore, 11  
Superfici principali e secondarie: 104  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 65.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/11/2024  
Fonte di informazione: Idealista.it  
Descrizione: Abitazione al Primo Piano senza ascensore  
Indirizzo: Via Sant'Antonio Abate, 26  
Superfici principali e secondarie: 73  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.095,89 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 14/12/2023  
Fonte di informazione: Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott.ssa Giuseppina Balestra  
Descrizione: Abitazione in Edificio Condominiale ubicato al Piano Primo Scala B con annesso deposito al Piano Interrato  
Indirizzo: Via Venezia 86  
Superfici principali e secondarie: 91  
Superfici accessorie: 14

Prezzo: 60.000,00 pari a 571,43 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/01/2024

Fonte di informazione: Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott.ssa Giuseppina Balestra

Descrizione: Abitazione al Piano Terra

Indirizzo: Via Giovanni Randaccio 64 - 68

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 869,57 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/04/2024

Fonte di informazione: Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott.ssa Giuseppina Balestra

Descrizione: Abitazione al Terzo Piano di una Palazzina Condominiale e accessibile dalla Scala A

Indirizzo: Via Lucania 5

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 547,17 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/04/2024

Fonte di informazione: Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott.ssa Giuseppina Balestra

Descrizione: Abitazione al Piano Terra

Indirizzo: Piazza Umberto I°

Superfici principali e secondarie: 29

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 793,10 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 31/10/2024

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazione Condominiale

Indirizzo: Via Matera Valore Minimo 564€/mq Valore Medio 606€/mq Valore Massimo 649€/mq

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.600,00 pari a 606,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Abitazioni di tipo economico in zona Periferica Codice di Zona D1 Microzona Catastale 2 Valore Minimo 800€/mq Valore Massimo 950€/mq

Indirizzo: Via Matera

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.500,00 pari a 875,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente Immobiliare (30/10/2024)

Domanda: La domanda riguarda, nell'ultimo periodo, principalmente Abitazioni di piccola metratura ubicate nella Zona Periferica da ristrutturare o già ristrutturate

Offerta: L'offerta riguarda, principalmente, piccole Abitazioni in Zona Centrale.

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 800,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto dei vari aspetti positivi intrinseci quali la buona distribuzione planimetrica, l'ampia superficie, l'ariosità, la luminosità, il buono stato di manutenzione, l'ampio balcone che costeggia l'intera Abitazione e la presenza di una Veranda adiacente alla Cucina che è un oggettivo valore aggiunto in quanto è maggiormente fruibile nella stagione primaverile ed estiva.

Tuttavia vi sono anche aspetti negativi che mitigano la valutazione. L'atto di provenienza degli Immobili che si presta ad essere impugnato è un elemento che rende prudentiale la valutazione. Inoltre l'aspetto negativo che pesa particolarmente nella stima è l'ubicazione dell'Abitazione al Terzo Piano in Palazzina senza ascensore e senza gli spazi opportuni per poterne prevedere eventuale futura installazione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	130,58	x	580,00	=	<b>75.736,40</b>
Valore superficie accessori:	19,64	x	580,00	=	<b>11.391,20</b>
					<b>87.127,60</b>

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Eventuali vizi occulti	-13.069,14

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 74.058,46**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 74.058,46**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Il Criterio di stima utilizzato è quello cosiddetto di Comparazione diretta. La valutazione è fortemente prudentiale perchè tiene in considerazione sia il particolare periodo storico ed il contestuale rallentamento del Mercato Immobiliare e contestualmente tiene presente anche il fatto che la Palazzina di cui l'Abitazione fa parte non è munita di ascensore unitamente al fatto che il Vano Scala è stretto e non ne consente agevole installazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ceglie Messapica, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Ceglie Messapica, agenzie: Ceglie Messapica, osservatori del mercato immobiliare OMI, 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	130,58	19,64	74.058,46	74.058,46
				<b>74.058,46 €</b>	<b>74.058,46 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 3.702,92</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 5.732,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 64.623,54</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>3%</b> 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:	<b>€. 1.938,71</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.684,83</b>

data 15/11/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Tiziana Piro