



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

135/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Leonardo Vecchio

CF: VCCLRD64S08D761L

con studio in BRINDISI (BR) VIA LAURO, 25

telefono: 0831529382

fax: 0831529382

email: dino.vecchio@libero.it

PEC: leonardo.vecchio@geopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MESAGNE Via Monte San Bernardo 35, della superficie commerciale di **122,73** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (DE TOMMASO Antonio)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un immobile per civile abitazione sito al piano terra con accesso diretto ed autonomo dalla pubblica Via Monte San Bernardo dal civ. n. 35. Esso fa parte di un fabbricato composto anche dal piano primo dove è situato un'altra unità immobiliare sempre per civile abitazione di altra proprietà anch'essa con accesso autonomo dalla pubblica Via Monte San Bernardo civ. n. 33. Tale immobile è composto internamente da un ingresso dal quale si accede in un vano letto ed in un ampio vano soggiorno - pranzo dal quale si accede in un vano (dispensa) privo di finestra ed in un altro vano letto, nel bagno ed in cucinino ricavato in una veranda chiusa con porta - finestra vetrata. Esso ha un cortile di pertinenza esclusiva retrostante accessibile dal cucinino, nel quale insiste un piccolo w.c. ed un locale deposito abusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 195 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 298,77 Euro, indirizzo catastale: Via Monte S. Bernardo n.35, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Bonifica identificazione catastale - variazione del 19/09/2013 prat. n. BR0106679

Coerenze: a nord con la p.lla 193 di altra prop.tà, a sud con la p.lla 185 di altra prop.tà, ad ovest con la pubblica Via Monte San Bernardo ed a est con la p.lla 279 di altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,73 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.111,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.000,00



Data di conclusione della relazione:



21/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai debitori che ci risiedono stabilmente dal 02/08/2007 come da Certificato storico di Residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Mesagne e dal Certificato Anagrafico di Stato Civile sul quale è riportato il decesso del coniuge in data 13/12/2024 (vedi all.1).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

vedi visure ipotecarie (all.8)

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 **volontaria**, stipulata il 26/07/2007 a firma di Notaio Michele Errico ai nn. 86275/31144 di repertorio, iscritta il 07/08/2007 a Brindisi ai nn. 17672/3935, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 26/07/2007.

Importo ipoteca: 172.500,00.

Importo capitale: 115.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni .

La formalità è riferita a Immobile oggetto di pignoramento sito in Mesagne al Fg. 64, p.lla 195, sub.2 (già Fg. 64, p.lla 261 sub.5)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 29/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brindisi ai nn. 2545 di repertorio, trascritto il 03/09/2024 a Brindisi ai nn. 16751/13962, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita a Immobile oggetto sito in Mesagne al Fg. 64, p.lla 195, sub. 2 (già Fg. 64, p.lla 261 sub. 5)

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedi Atto di Compravendita di provenienza dell'immobile (all. 9)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni , in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2007), stipulato il 26/07/2007 a firma di Notaio Michele Errico ai nn. 86274/31143 di Rep. di repertorio, trascritto il 07/08/2007 a Brindisi ai nn. 17671/11291.

Il titolo è riferito a Immobile sito in Mesagne alla Via San Bernardo civ. n. 35 Censito in Catasto Fabbricati al Fg. 64, p.lla 261, sub.5 (attuale Fg. 64, p.lla 195 sub.2)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 26/07/2007), stipulato il 26/10/1989 a firma di Notaio Roberto Nicoletta ai nn. 3047 di Rep. di repertorio, registrato il 02/11/1989 a Brindisi ai nn. 349, trascritto il 02/11/1989 a Brindisi ai nn. 14660/12710.

Il titolo è riferito a Immobile sito in Mesagne alla Via Monte San Bernardo Fg. 64, p.lla 261, sub.5, (attuale Fg. 64 p.lla 195 sub.2).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in Sanatoria (Legge n. 47/85) **N. 1319**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di abitazioni tra cui quella in Via Monte San Bernardo oggetto di pignoramento in assenza di Concessione Edilizia , presentata il 06/03/1986 con il n. 7616 di protocollo, rilasciata il 30/07/1988 con il n. 1319 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a di abitazioni tra cui quella oggetto di pignoramento.

Vedi Concessione in Sanatoria (all.10)

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. 6547**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a piano terra e sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione in Via Monte S. Bernardo, presentata il 01/05/1991 con il n. 7680 di prot. llo di protocollo, rilasciata il 19/08/1991 con il n. 14/91 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato per civile abitazione in Via Monte S. Bernardo p.t. + p.1°.

Il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia in data 14/05/1991 (vedi all.11)

Concessione in Sanatoria (Legge 23/12/94 n. 724 art. 39) **N. 273/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di chiusura della veranda posteriore all'abitazione sita in Via Monte San

Bernardo (piano terra) in assenza di concessione edilizia , rilasciata il 09/02/2004 con il n. 3/2004 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Il titolo è riferito solamente a Abitazione a piano terra oggetto di pignoramento .

Vedi Concessione in Sanatoria (all. 12)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di C.C. n.32 del 14/07/1999 e Delibera di G.R. del 21/07/2005 n.1013 , l'immobile ricade in zona Omogenea B2 - sottozona B2e . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - art.li 39 e 42 - Indice di fabbricabilità fondiario massimo di 5 mc/mq con un rapporto di copertura pari al 60% ed una altezza massima di 12,00 mt.

. Il titolo è riferito all'immobile oggetto di pignoramento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Realizzazione di un locale deposito della superficie coperta di mq. 17,30 sul retrostante cortile di pertinenza esclusiva; - rimozione della scala di accesso insistente sul retrostante cortile di ex accesso al piano primo sovrastante di altra proprietà; - lieve modifica del finestrino del w.c. esterno; - lievi modifiche interne della rimozione di una parete divisoria dell'antibagno. Tali opere sono state realizzate in difformità della Concessione in Sanatoria (Legge 23/12/94 n. 724 art. 39) n.3 /2004 del 09/02/2004. (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Mesagne)

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del locale deposito realizzato abusivamente nel cortile retrostante compreso carico e trasporto del materiale di risulta a pubblica discarica con un importo a "corpo" stimato: €6.000,00
- Redazione e presentazione di S.C.I.A. per acc. di conformità (art.li 36 e/o 37 ex D.P.R. 380/2001) per la sanatoria della lieve modifica interna e di prospetto con una spesa forfettaria stimata compreso spese tecniche, diritti, sanzione pecuniaria : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici per la demolizione del locale deposito e per la redazione della pratica S.C.I.A

Per quanto riguarda le altre difformità rilevate di lieve modifica interna e di prospetto le stesse sono regolarizzabili con la presentazione di una pratica S.C.I.A. in Sanatoria



RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI DELL'IMMOBILE SITO
ALLA VIA SAN BERNARDO, CIV. 35 - MESAGNE (BR) -



PIANTA STATO DI FATTO



PIANTA DELL'IMMOBILE SITO ALLA VIA SAN BERNARDO, CIV. 35 - MESAGNE (BR) -
DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 3 DEL 9 FEBBRAIO 2004



PIANTA STATO AUTORIZZATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (antibagno e bagno) modifica del finestrino del w.c. ed assenza della scala nel cortile esterno. (normativa di riferimento: RDL 13 Aprile 1939 n.652 e Art. 19 DL 78/2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- spesa tecnica stimata forfettariamente del professionista incaricato per la redazione ed invio telematico della denuncia di variazione DOCFA compreso diritti erariali: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici per la redazione e l'invio telematico della variazione catastale DOCFA (gg. 15)

Questa situazione è riferita solamente a Diversa distribuzione degli spazi interni (antibagno e bagno) modifica del finestrino del w.c. e per l'eliminazione della scala nel cortile esterno.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Realizzazione di un locale deposito della superficie coperta di mq. 17,30 sul retrostante cortile di pertinenza esclusiva; - rimozione della scala di accesso insistente sul retrostante cortile di ex accesso al piano primo sovrastante di altra proprietà; - lieve modifica del finestrino del w.c. esterno; - lievi modifiche interne della rimozione di una parete divisoria dell'antibagno. Tali opere sono state realizzate in difformità della Concessione in Sanatoria (Legge 23/12/94 n. 724 art. 39) n.3 /2004 del 09/02/2004. (normativa di riferimento: N.T.A del P.R.G. del Comune di Mesagne - D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii.)

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici demolizione del locale deposito abusivo (30 gg.) e per la redazione pratica S.C.I.A

Per quanto riguarda le altre difformità rilevate di lieve modifica interna e di prospetto le stesse sono regolarizzabili con la presentazione di una pratica S.C.I.A. in Sanatoria

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Adeguamento al D.M. n. 37/08 (normativa di riferimento: Legge n.46/90 - D.M. 21/01/2008 n.37 e D.M. 19/05/2010)



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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori di adeguamento al D.M. n.37/2008 dell'impianto elettrico : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici di esecuzione (30 gg.)

Questa situazione è riferita solamente a impianti



BENI IN MESAGNE VIA MONTE SAN BERNARDO 35

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MESAGNE Via Monte San Bernardo 35, della superficie commerciale di **122,73** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (DE TOMMASO Antonio)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un immobile per civile abitazione sito al piano terra con accesso diretto ed autonomo dalla pubblica Via Monte San Bernardo dal civ. n. 35. Esso fa parte di un fabbricato composto anche dal piano primo dove è situato un'altra unità immobiliare sempre per civile abitazione di altra proprietà anch'essa con accesso autonomo dalla pubblica Via Monte San Bernardo civ. n. 33. Tale immobile è composto internamente da un ingresso dal quale si accede in un vano letto ed in un ampio vano soggiorno - pranzo dal quale si accede in un vano (dispensa) privo di finestra ed in un altro vano letto, nel bagno ed in cucinino ricavato in una veranda chiusa con porta - finestra vetrata. Esso ha un cortile di pertinenza esclusiva retrostante accessibile dal cucinino, nel quale insiste un piccolo w.c. ed un locale deposito abusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 195 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 298,77 Euro, indirizzo catastale: Via Monte S. Bernardo n.35, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Bonifica identificazione catastale - variazione del 19/09/2013 prat. n. BR0106679

Coerenze: a nord con la p.lla 193 di altra prop.tà, a sud con la p.lla 185 di altra prop.tà, ad ovest con la pubblica Via Monte San Bernardo ed a est con la p.lla 279 di altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1991.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.1 - vista esterna del prospetto su Via Monte S. Bernardo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 2 - vista esterna del prospetto su Via Monte S. Bernardo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 3 - vista esterna del prospetto retrostante prospiciente il cortile interno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 4 - vista esterna del cortile retrostante di pertinenza esclusiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 5 - vista esterna del locale deposito abusivo insistente sul cortile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Normanno Svevo e Centro storico Comune di Mesagne .

SERVIZI

centro commerciale
ospedale

nella media
al di sotto della media



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 28 km.
autobus distante 1,4 Km.
ferrovia distante 2,2 Km.
porto distante 23 Km
superstrada distante 24 km

nella media



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:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un immobile per civile abitazione sito al piano terra con accesso diretto ed autonomo dalla pubblica Via Monte San Bernardo dal civ. n. 35. Tale immobile è composto internamente da un ingresso dal quale si accede in un vano letto ed in un ampio vano soggiorno - pranzo dal quale si accede in un vano (dispensa) privo di finestra ed in un altro vano letto, nel bagno ed in cucinino ricavato in una veranda chiusa con porta - finestra vetrata. Esso ha un cortile di pertinenza esclusiva retrostante accessibile dal cucinino, nel quale insiste un piccolo w.c. ed un locale deposito abusivo. Esso si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione con caratteristiche di finiture sia interne che esterne di tipo economico e con la presenza di evidenti ed estese macchie di umidità di



risalita lungo le murature perimetrali di alcuni vani con il conseguente deterioramento dell'intonaco e della pittura superiore.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento sul prospetto prospiciente la Via Monte S. Bernardo è in pietra

pavimentazione esterna del cortile di pertinenza: realizzata in monocottura

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro

protezioni infissi esterni della sola finestra sul prospetto principale: avvolgibili in plastica

rivestimento esterno della facciata principale: realizzato in pietra

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non conforme

fognatura: la rete di smaltimento è realizzata in fognaria pubblica conformità: non rilevabile

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in AQP conformità: non rilevabile

termico: sotto traccia con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

copertura: piana

solai: latero cemento armato

strutture verticali: costruite in muratura e c.a.

travi: costruite in cemento armato



mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 6 - vista interna dell'ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 7 - vista interna del vano soggiorno - pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.9 - vista interna del cucinino



Foto n.10 - vista interna del vano letto e delle macchie di umidità di risalita sulle pareti

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 11 - vista interna delle macchie di umidità e del deterioramento dell'intonaco e della pittura sulle pareti

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.12 - - vista interna delle macchie di umidità e del deterioramento dell'intonaco e della pittura sulle pareti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:

G

[160 KWh/m²/anno]

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Leonardo Vecchio

Pagina 12 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

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
Abitazione	120,00	x	100 %	=	120,00
w.c. esterno	5,00	x	20 %	=	1,00
cortile	17,30	x	10 %	=	1,73
Totale:	142,30				122,73



RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI DELL'IMMOBILE SITO
ALLA VIA SAN BERNARDO, CIV. 35 - MESAGNE (BR) -



Pianta dello stato dei luoghi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (30/06/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 870,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai dati dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, in zone periferica

tecnico incaricato: Leonardo Vecchio

Pagina 13 di 15



(Via Monte S. Bernardo) dove è situato l'immobile - codice zona D1, microzona catastale n.3, con destinazione abitazioni di "tipo economico" in stato conservativo "normale" il valore di mercato va da un minimo di €. 700,00/mq ad un massimo di € 870,00/mq.. Dalle indagini eseguite presso agenzie immobiliari operanti nel Comune di Mesagne sono stati rilevati dei valori di mercato di circa €. 800,00/mq . Considerate le condizioni di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile, si ritiene attribuire allo stesso un valore di mercato minimo di €. 700,00. Pertanto in base alla sua superficie lorda di complessivi mq.120,00 dell'abitazione, di mq. 5,00 del w.c. esterno e di mq. 17,30 del cortile di pertinenza esclusiva il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di mq. 122,73 si ha il seguente valore:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	122,73	x	700,00	=	85.911,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 85.911,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 85.911,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile con destinazione commerciale si è proceduto mediante indagini di mercato presso operatori economici e tecnici professionisti operanti nel settore immobiliare e facendo riferimento anche alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari riportate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) edito dall'Agenzia delle Entrate. Ai valori rilevati sono state apportate le dovute correzioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del medesimo immobile ed in particolare al suo stato d'uso, conservazione e manutenzione e quindi alla sua appetibilità sul mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi - Comune di Mesagne, ufficio del registro di Brindisi , conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi , ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: Mesagne , osservatori del mercato immobiliare Mesagne, ed inoltre: Tecnici professionisti e agenti immobiliari del Comune di Mesagne

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	122,73	0,00	85.911,00	85.911,00
				85.911,00 €	85.911,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Da un'attenta analisi dell'immobile sulla base dello stato dei luoghi, delle caratteristiche tipologiche e dimensionali, nonché dal punto di vista economico, si ritiene che lo stesso immobile non è tecnicamente e funzionalmente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.111,00**

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: **€. 11.416,65**

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: **€. 694,35**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.000,00**

data 21/03/2025

il tecnico incaricato
Leonardo Vecchio