



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

187/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. GILIBERTI FRANCESCO

CUSTODE:

Avv. Maria Malerba

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/05/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Pietro Carmine Lodedo

CF:LDDPRC66L16D761C

con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) Via Vittorio Alfieri n. 15

telefono: 0831819944

fax: 0831844604

email: pietrolodedo@libero.it

PEC: pietrocarmine.lodedo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 187/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESAGNE Via Melissa Bassi 31, della superficie commerciale di **114,35** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 2763 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 7036, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 255,13 Euro, piano: 1, Superficie totale catastale 95 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A nord l'immobile confina con via Melissa Bassi, a sud con altra proprietà, a est con mappale 2764 e a ovest con mappali 2761 e 2762.

L'immobile è destinato a civile abitazione e si compone di ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, cucinino, w.c., ripostiglio, due camere da letto, bagno, disimpegno, balcone, terrazzo scoperto e ripostiglio e locale caldaia sul piano attico. L'immobile è stato realizzato prima della Legge 6 agosto 1967 n. 765. In data 7 luglio 1971 è stato ottenuto il Nulla - osta edilizio - Pratica n. 744 favorevole per i lavori di sostituzione delle vecchie volte esistenti con nuovi solai latero-cementizi. Pratica n. 3199 - domanda di sanatoria edilizia presentata in data 29-4-1986 protocollo n. 15255 - Concessione/Autorizzazione in sanatoria (L. n. 47/1985) rilasciata il 12-4-1996. La superficie complessiva coperta residenziale al primo piano è di mq. 96,09. La superficie complessiva commerciale è di mq. 114,35. La terrazza sita al piano primo è utilizzata solo come servitù di passaggio per accedere al ripostiglio ubicato al piano attico. L'esposizione: La zona giorno è sita a sud. Invece la zona notte è sita a nord. L'abitazione si presenta con un scarso stato manutentivo e con rifiniture di media qualità, senza il riscontro di cedimenti strutturali, si notano alcuni solai in stato di degrado. Nel futuro è necessario interventi di manutenzione e ristrutturazione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.445,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.528,25
Data di conclusione della relazione:	28/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo, l'abitazione pignorata risulta libera e non è occupata da nessuno.

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:

Servitù di passaggio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** . Dal sopralluogo effettuato in data 24 febbraio 2025 risulta che la terrazza presente nell'immobile pignorato ha una servitù di passaggio di altra proprietà per accedere al ripostiglio e locale caldaia sito al piano attico. Esiste una scaletta metallica per raggiungere i localetti. Nella terrazza è autorizzato solo il passaggio e non si possono depositare cose di vario tipo. Bisogna precisare che all'interno dell'appartamento nella cucina esiste anche una botola con scaletta retrattile per accedere al ripostiglio e locale caldaia.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** . La formalità è riferita solamente a N. 2588 del 04/08/2008. Concessione a garanzia di mutuo per euro 108.000,00 di cui 72.000,00 per capitale. Durata 30 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Michele Errico, Notaio in Brindisi in data 28/07/2008 REP. 88411/32899.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** . La formalità è riferita solamente a Atto giudiziario del 20/10/2023 rep. 2517/2023 - Tribunale di Brindisi - Pignoramento Immobiliare n. 18493 del 21/11/2023

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** . La formalità è riferita solamente a Atto giudiziario del 25/07/2024 rep. 2527/2024 - UNEP/Tribunale di Brindisi - Pignoramento Immobiliare n. 15127 del 30/09/2024

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** . La formalità è riferita solamente a Atto giudiziario del 29/11/2024 rep. 3955/2024 - UNEP/Tribunale di Brindisi - Pignoramento Immobiliare n. 464 del 15/01/2025

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di piena proprietà .

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Michele Errico, Notaio in Brindisi, del 28/07/2008 rep. 88410/32898, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 30/05/2007 al N. 8999 di formalità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di piena proprietà.

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Vacca Lavinia, Notaio in Mesagne, del 29/04/1996 rep. 6880, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 20/05/1996 al N. 4426 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per eseguire lavori edili N. **Pratica n. 15743 del 2/7/1971 - Prot. n. 744 -367**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nulla-osta edilizio per poter procedere ai lavori di sostituzione delle vecchie volte esistenti con nuovi solai latero-cementizi. Parere favorevole espressa dalla Commissione Edilizia Comunale nella Seduta del 7 luglio 1971..

Parere dell'Ufficiale Sanitario del 2-7-1971. Planimetria delle volte da sostituire. In rosso sono specificati le volte interessate alla sostituzione. Copia rilasciata dalla Prefettura in data 3-8-1971.

Calcoli statici - Prefettura di Brindisi N. **Pratica n. 14772 del 17/12/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato ai sensi della Legge 16-11-1939 n. 2229, relativa alla costruzione di cui in oggetto. Approvazione pratica in data 18-12-1971.

Dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà del 29 - 4 - 1986 N. **Documento depositato in Ufficio Tecnico**, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Il proprietario dichiara di essere proprietario dell'immobile sito in Mesagne alla Via Torre Santa Susanna n. 31, foglio 132 particella 2763 la cui costruzione è parzialmente abusiva. Inoltre, dichiara che l'esecuzione dei lavori di costruzione ha avuto luogo nel periodo intercorrente tra il 1-10-1971 ed il 30-6-1972.

Liquidazione contributo Concessione N. **Pratica n. 3199 del 20/3/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Abuso parziale. Superficie abusiva mq 9,15. Calcolo versamento oblazione a titolo di contributo di

Concessione pari a mq 9,15 x lire 11.540/2 = lire 53.000. Comunicazione in data 30 - 5 -1989.

Condono Edilizio **N. Pratica n. 3199 del 29/4/1986 - Prot. 15255**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Istanza di sanatoria ai sensi della Legge n. 47 1985 inoltrata in data 29 - 4 - 1986.

Ampliamento n. 184 del del 18-10-1985 . In questa pratica è stata depositata il Certificato d'Idoneità Statica

Condono Edilizio **N. Pratica n. 3199 del 12/4/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Concessione/Autorizzazione in Sanatoria. Pratica riferita alla domanda di sanatoria edilizia presentata in data 29-4- 1986 - Protocollo n. 15255..

Concernente: la realizzazione in ampliamento di un vano, cucina, ripostiglio e bagno all'abitazione sita in Via Torre Santa Susanna (Foglio 132 Particella 2763) in assenza di Concessione Edilizia come da planimetria allegata alla domanda di Sanatoria. Preso atto che il richiedente ha versato interamente il pagamento oblazione competente pari a lire 234.000. Si rilascia la Concessione/Autorizzazione in Sanatoria per le opere in premessa indicate.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

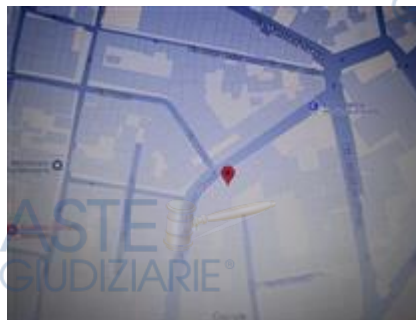
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

L'ampliamento non autorizzato realizzato nel periodo del 1-10-1971 e 30-6-1972 è stato regolarmente condonato mediante la Sanatoria per gli abusi edilizi della Legge 29-2-1985 n. 47. La superficie condonata è riferita alla realizzazione in ampliamento di un vano, cucina, ripostiglio e bagno all'abitazione in assenza di Concessione Edilizia. Domanda di sanatoria edilizia presentata in data 29-4-1986 protocollo n. 15255 - Pratica n. 3199. Concessione/Autorizzazione in sanatoria (L. n. 47/1985) rilasciata il 12-4-1996. Esiste una servitù di passaggio per quanto riguarda la terrazza al piano primo dell'immobile. Il ripostiglio e locale caldaia ubicati al piano attico non risultano nel condono della Legge 29-2-1985 n. 47. Poichè sono locali con volumetria ampliata rispetto all'esistente, la Legge attuale prevede la demolizione e ripristino dei luoghi.



Aerofotogrammetria



Ubicazione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale datata il 18 ottobre 1985 ha come differenza l'ampliamento dell'ingresso in cui risulta demolito un tramezzo e poi ora risulta un tramezzo con porta che comunica l'ingresso e la zona cottura/cucinino. Inoltre non sono riportati il ripostiglio e locale tecnico non abitabili su una parte dell'ampliamento condonato. Ai ripostiglio e locale tecnico si accedono da scala esterna ubicata in una terrazza con servitù di passaggio comunicante con l'immobile. (Allegato 4).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale: €. 600,00 . Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale. Si procede all'aggiornamento catastale con pratica Docfa al Catasto. Costi di regolarizzazione: Aggiornamento planimetria catastale del foglio 132 particella 2763 subalterno 3. Resteranno a carico dell'acquirente la somma di euro 600,00 compreso iva per sanare la difformità catastale (planimetria catastale) relativa a piccole modifiche interne con spese per sanzioni, diritti di segreteria, bolli e prestazioni professionali di un tecnico abilitato. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €.600,00



Stralcio catastale



Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile è stato costruito prima della Legge Ponte del 1-9-1967 n. 765. L'ampliamento non autorizzato realizzato nel periodo del 1-10-1971 e 30-6-1972 è stato regolarmente condonato mediante la Sanatoria per gli abusi edilizi della Legge 29-2-1985 n. 47.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto su Via Melissa Bassi 31

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto su Via Melissa Bassi 31

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

BENI IN MESAGNE VIA MELISSA BASSI 31

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

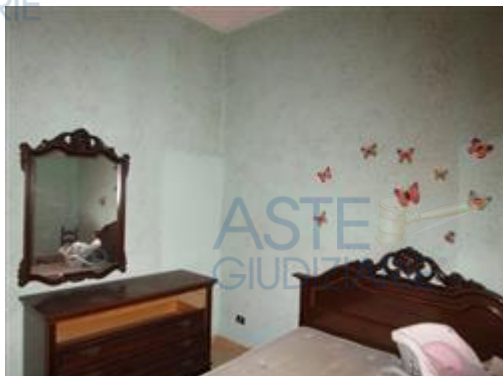
appartamento a MESAGNE Via Melissa Bassi 31, della superficie commerciale di **114,35** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 2763 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 7036, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 255,13 Euro, piano: 1, Superficie totale catastale 95 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A nord l'immobile confina con via Melissa Bassi, a sud con altra proprietà, a est con mappale 2764 e a ovest con mappali 2761 e 2762.

L'immobile è destinato a civile abitazione e si compone di ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, cucinino, w.c., ripostiglio, due camere da letto, bagno, disimpegno, balcone, terrazzo scoperto e ripostiglio e locale caldaia sul piano attico. L'immobile è stato realizzato prima della Legge 6 agosto 1967 n. 765. In data 7 luglio 1971 è stato ottenuto il Nulla - osta edilizio - Pratica n. 744 favorevole per i lavori di sostituzione delle vecchie volte esistenti con nuovi solai latero-cementizi. Pratica n. 3199 - domanda di sanatoria edilizia presentata in data 29-4-1986 protocollo n. 15255 - Concessione/Autorizzazione in sanatoria (L. n. 47/1985) rilasciata il 12-4-1996. La superficie complessiva coperta residenziale al primo piano è di mq. 96,09. La superficie complessiva commerciale è di mq. 114,35. La terrazza sita al piano primo è utilizzata solo come servitù di passaggio per accedere al ripostiglio ubicato al piano attico. L'esposizione: La zona giorno è sita a sud. Invece la zona notte è sita a nord. L'abitazione si presenta con un scarso stato manutentivo e con rifiniture di media qualità, senza il riscontro di cedimenti strutturali, si notano alcuni solai in stato di degrado. Nel futuro è necessario interventi di manutenzione e ristrutturazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Letto matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi - Latiano - Oria - Francavilla Fontana - San Vito dei Normanni - Ostuni). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco archeologico Muro Tenente, Castello Normanno Svevo, Museo Archeologico, Centro Storico..L' appartamento, indipendente, sito al primo piano è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale e molto fruibile, con le zone limitrofe miste a residenziale/commerciale ed immediatamente collegate con il centro cittadino. La città di Mesagne è situata lungo la via Appia Antica a 13 km verso ovest da Brindisi..Territorialmente si trova nel Salento settentrionale ed è con le sue 22 contrade fra i comuni più popolosi ed estesi dell'intero Salento. Il traffico nella zona è tipicamente locale con parcheggi ben distribuiti, oltre la dotazione dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Infine, la città di Mesagne è collegata con alcuni servizi ad alta tecnologia, quali il "Comprensorio Cittadella della Ricerca" di Brindisi, in cui operano e si concentrano Enti e Laboratori di Ricerca, pubblici e privati, Imprese, Università, Enti di Formazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno/Pranzo

SERVIZI

asilo nido
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale

buono
ottimo
ottimo
buono
buono

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



palestra
scuola elementare
scuola media superiore
supermercato
spazi verde

COLLEGAMENTI

superstrada
ferrovia
tangenziale
autobus
aeroporto



buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto unico

L'immobile adibito ad abitazione è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mesagne al Foglio 132 Particella 2763. Il fabbricato è ubicato in Via Melissa Bassi n.31 (ex Via Santa Susanna n. 31) al primo piano. L'abitazione di cui si tratta ha l'accesso dalla Via Melissa Bassi n. 31 mediante una scala indipendente,. E' destinato a civile abitazione e si compone di ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, cucinino, w.c., ripostiglio, due camere da letto, bagno, disimpegno, balcone, terrazzo scoperto con servitù di passaggio di altra proprietà per accedere al ripostiglio e locale caldaia sul piano attico. L'immobile è stato realizzato prima della Legge 6 agosto 1967 n. 765. In data 7 luglio 1971 è stato ottenuto il Nulla - osta edilizio - Pratica n. 744 favorevole per i lavori di sostituzione delle vecchie volte esistenti con nuovi solai latero-cementizi. Pratica n. 3199 Concessione/Autorizzazione in Sanatoria (Legge n. 47/1985),

La superficie complessiva coperta residenziale al primo piano è di mq. 96,09. La superficie complessiva commerciale è di mq. 114,35. L'esposizione del fabbricato rispetto ai punti cardinali è rivolta a nord con affaccio sulla strada. Gli ambienti del reparto notte sono ubicati a nord sulla strada Via Melissa Bassi. Invece gli ambienti della zona giorno sono rivolti verso sud.

Caratteristiche strutturali

Le fondazioni sono di tipo a plinti.

La struttura verticale è costituita da muratura portante.

La struttura orizzontale è costituita da solai latero-cementizi secondo le dimensioni e con le armature indicate negli allegati elaborati esecutivi. I solai che hanno sostituito le volte antiche nel 1971 sono del tipo rex aventi dimensioni cm 16+4. Analisi dei carichi kg/mq 580. Armatura in tondo acciaioso cmq 427. I travetti comprendono 2 ferri da spessore 6 mm e la nervatura ha un ferro da 8 mm sagomato. Gli altri solai degli altri ambienti sono del tipo latero-cementizio.

Il lastrico solare risulta ben coibentato e in buone condizioni. Impermeabilizzazione copertura in basole di Cursi messe in opera su masso a pendio e sigillate a regola d'arte.

La muratura perimetrale sul prospetto principale è in fette di tufo di cm 60 di spessore.

Le tramezzature sono in segati in tufo da 10 cm o da 20 cm di cave locali. La scala indipendente ha due rampe a senso unico e incastrate nei muri perimetrali.





Le opere di rifiniture

Le murature interne dell'appartamento nonché i soffitti, i tramezzi sono rifinite con intonaco civile tradizionale a tre mani, liscio e pitturazioni a colori in alcuni ambienti.

Intonaco esterno del tipo civile a tre mani con pitturazione di vernici a base di calce e cocchiopesto.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è costituito da piastrelle in ceramica (45 cm x 45 cm) con battiscopi. La cucina e il cucinino sonoco stituiti da rivestimento in altezza di mt 2,20 da piastrelle in gres ceramico. Il bagno ha il pavimento in piastrelle in gres porcellanato ed è rivestito con piastrelle di gres ceramico per l'altezza di mt 2.20. Sono presenti tutti i pezzi sanitari.

Gli infissi e serramenti. Il portoncino d'ingresso è in legno. Gli infissi esterni sono in legno ed vetro e forniti di avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno. Il balcone è fornito di ringhiera in ferro.

Impianti

L'impianto idrico-sanitario è composto dalla rete di distribuzione di acqua fredda e calda, sotto forma di impianto sottotraccia. L'approvvigionamento idrico è assicurato tramite allaccio alla rete urbana.

si riscontrano perdite alla rete di alimentazione ai servi igienici. Il bagno è da ristrutturare con i pezzi sanitari presenti e in condizioni di degrado, poichè nel passato si sono rotte le tubazioni idro-fognanti. Anche il w.c. è in condizioni di degrado.

L'impianto elettrico. L'immobile risulta allacciato alla rete Enel. La fornitura di energia elettrica è distribuita all'interno a mezzo di impianto con adeguato numero di punti luce e prese per ogni ambiente del fabbricato. Il contatore è ubicato nella scala d'ingresso è ha come codice 02E IES 121 N. 04330663 - GEM 2002 OM 120 230V 50HZ 5-60A.

L'impianto di riscaldamento. Sono presenti due camini. La camera da letto matrimoniale ha sulla parete del prospetto principale un condizionatore. Ai fini dell'Attestazione di Prestazione Energetica, come prescritto dal D.L. 192/2005, non è stato possibile individuare l'esistenza di tale certificazione attinente l'alloggio in esame. Pertanto, a titolo indicativo e non esaustivo, nell'ipotizzare i classici fattori che concorrono a determinare l'involucro edilizio dell'edificio, si può ritenere che lo stesso abbia dei costi di gestione energetica al di sopra della norma, con altrettanto indice di scarsa qualità e cattiva prestazione energetica, tale da poter presupporre che l'appartamento in esame appartenga all'ultima Classe G. E' presente impianto tv con antenna e linea telefonica. Impianto di climatizzazione. E' disposto sul balcone del prospetto principale un climatizzatore monosplit con unità esterna.

Lo stato della manutenzione

Lo stato di fatto verificato dal sopralluogo, oltre la documentazione fotografica, si è riscontrato che l'abitazione in esame si presenta con un scarso stato manutentivo e con rifiniture di media qualità, senza il riscontro di alcuna fessurazione, o cedimenti strutturali, si notano alcuni solai in stato di degrado. Nel futuro è necessario interventi di manutenzione e ripristino delle tubazioni degradate del bagno.

CLASSE ENERGETICA:



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
Superficie appartamento	96,09	x	100 %	=	96,09
Superficie rampa scala piano terra	8,99	x	100 %	=	8,99
Superficie balcone	3,36	x	30 %	=	1,01



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie ripostiglio e locale caldaia al piano attico	8,26	x	100 %	=	8,26
Totale:	116,70				114,35



Pianta del primo piano attuale



Ingresso

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 immobiliare Mitula

Descrizione: Casa da ristrutturare in Via Principessa Maria Josè, 63 - 120 mq 4 locali 1 bagno -
Prezzo euro 65.000

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Mitula

Descrizione: Casa indipendente da ristrutturare in Via Taormina, 14 - 4 locali 1 bagno - Prezzo euro
88.000,00

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Mitula



Descrizione: Casa indipendente in Via Niccolò Machiavelli, 32 - 5 locali 1 bagno - Prezzo euro 64.200

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Trovacasa

Descrizione: Appartamento in Via Don Luigi Sturzo, 24 - 7 locali - Prezzo euro 63.000,00

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Mitula

Descrizione: Casa indipendente senza ascensore in Via Giuseppe Trono, 107 - 5 locali, 2 bagni - Prezzo euro 75.000,00

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Sardo

Descrizione: Casa al primo piano senza ascensore vicino Ospedale - 4 vani di 115 mq - Prezzo euro 85.000,00

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato del bene pignorato si ritiene che il metodo di valutazione più opportuno da utilizzare sia quello sintetico di comparazione. Perciò è stato utilizzato il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio. Quest'ultimo consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie lorda dell'immobile.

Per la determinazione del valore unitario di superficie commerciale il perito ha effettuato un'indagine accurata in merito alle compravendite avvenute in date assai prossime a quella di riferimento della stima per immobili analoghi, inoltre ha definito i limiti della zona entro cui le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni possono considerarsi sufficientemente analoghe. In particolare per la stima del valore attuale sono stati tenuti conto l'ubicazione degli immobili nel contesto urbano e la presenza di tutti i servizi disponibili. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono state ricavate dai mediatori e operatori immobiliari di zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili. E' stato consultato anche il sito dell'Agenzia delle Entrate, in particolare la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" per il Comune di Mesagne (secondo semestre anno 2024), Catasto di Brindisi, Ufficio del registro di Brindisi, Conservatoria dei registri immobiliari di



Brindisi, Ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: Mesagne, interviste presso le agenzie immobiliari locali ed inserzioni di privati.

Per quanto concerne i beni facenti parte del lotto unico è opportuno eseguire una valutazione tenendo presente lo stato in cui si trovano e l'uso a cui sono destinati attualmente. L'immobile pignorato si trova in uno stato buono ma con scarsa manutenzione. Inoltre è ubicato in zona semicentrale e periferica della città dove sono presenti numerosi servizi. E' facile trovare parcheggio per la comodità delle strade intorno all'immobile. L'ubicazione dell'immobile pignorato è interessante e ideale per chi vuole abitare vicino al centro della città.

Dall'analisi e dalle indagini effettuate si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato per immobili di abitazioni di tipo economico in condizioni ordinarie da realizzare in un'operazione di compravendita è pari a € 830,00 al metro quadrato. Inoltre, in relazione alle condizioni attuali di conservazione dell'immobile si ritiene ridurre il prezzo unitario medio pari a € 700,00 al metro quadrato.

Superficie commerciale = mq 114,35

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,35 x 700,00 = 80.045,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 80.045,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 80.045,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	114,35	0,00	80.045,00	80.045,00
				80.045,00 €	80.045,00 €

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

€ 600,00



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

€. 79.445,00



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:

€. 11.916,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 67.528,25



data 28/05/2025



il tecnico incaricato
Pietro Carmine Lodedo

