



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco GILIBERTI

CUSTODE:

Avv. Cataldo LOLLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI

CF:BRNGPP88C31G187X

con studio in OSTUNI (BR) Viale Petrolia 12 (fraz. Villanova)

telefono: 3349518564

email: brandi.giuseppe31@gmail.com

PEC: giuseppe.brandiferreri@geopec.it

tecnico incaricato: Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI

Pagina 1 di 17



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ABITAZIONE al piano **TERRA-PRIMO**, facente parte di un edificio bifamiliare, nella periferia del comune di **ERCHIE (BR)**, con accesso dal viale "comune" (p.lla 258 subalterno 6) su **via Giotto**, civico **54**, per la quota di 1/1 della piena proprietà (*bene personale*), in carico al debitore esecutato *** DATO OSCURATO ***.

Identificazione catastale:

CATASTO FABBRICATI - Foglio **18** particella **258** sub **3**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **5** vani, rendita catastale € **222,08**;

indirizzo catastale: **VIA GIACOMO PUCCINI N.1** (*toponomastica da aggiornare con istanza di rettifica*)

piano: **TERRA-PRIMO**;

intestato a: *** DATO OSCURATO *** nata in *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** - Diritto di proprietà per 1/1

Titolarità in atti derivante da: **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA** di *** DATO OSCURATO *** apertasi il *** DATO OSCURATO *** , registrata a Brindisi al n.229, Volume n.9990, del 15/02/2016, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 18/12/2017, Registro Generale n.19755 e Registro Particolare n.15571.

CONFINI E COERENZE

Dalle risultanze catastali l'abitazione a piano primo di via Giotto n.54 confina a:

- **NORD**, con il piazzale esclusivo dell'abitazione a piano terra ed il garage, censiti rispettivamente con l'identificativo numerico **258** sub **5** e sub **2**, intestati a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** o loro aventi causa;
- **EST**, con il piazzale esclusivo dell'abitazione a piano terra (p.lla **258** sub **5** intestata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , nonché il viale d'accesso e la veranda in "comune" prospicienti via Giotto (p.lla **258** sub **6**);
- **SUD**, con il piazzale esclusivo dell'abitazione a piano terra, censita catastalmente con l'identificativo numerico **258** sub **5**, intestata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** o loro aventi causa;
- **OVEST**, con il piazzale esclusivo dell'abitazione a piano terra, censita catastalmente con l'identificativo numerico **258** sub **5**, intestata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** o loro aventi causa.

(STORIA CATASTALE CENSUARIA, DELL'ODIERNA P.LLA 258 SUB 3, DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI



**CERTIFICATI)**

1 - C.F. – Foglio 18 p.lla 258 sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,0 vani, Rendita catastale Lire 640, dati derivanti da: COSTITUZIONE del 30/04/1984 protocollo n.43 (DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE PRESENTATA DALLE PARTI IN DATA ANTECEDENTE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO);

2 - C.F. – Foglio 18 p.lla 258 sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,0 vani, Rendita catastale Lire 640, dati derivanti da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 09/11/1989;

3 - C.F. – Foglio 18 p.lla 258 sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,0 vani, Rendita catastale Lire 430.000, Euro 222,08, dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 (VARIAZIONE D'UFFICIO);

4 - C.F. – Foglio 18 p.lla 258 sub 3, Totale: 141 m². Totale escluse aree scoperte: 117 m². Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/04/1984, prot. n. 000000043 (VARIAZIONE D'UFFICIO).

DALLA STORIA CATASTALE CENSUARIA, È ESCLUSA LA VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO DEL 20/09/2011, LA VARIAZIONE DEL 05/03/2014 PER CODIFICA PIANO INCOERENTE, E LA VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO DEL 01/08/2016.

Dalle indagini catastali espletate nell'archivio censuario dell'Ufficio Territoriale di Brindisi, dall'impianto meccanografico alla data di acquisizione dei certificati, non è stata riscontrata la presenza di diritti reali di godimento quali il censo ed il livello.

Erchie (BR) rientra nell'elenco dei comuni con territorio “**non gravato da usi civici**” aggiornato a dicembre 2020 "usi civici - Regione Puglia" (Legge 16 giugno 1927, n.1766, R.D. 26 febbraio 1928, n.332 e L.R. n.7/98).

L'immobile non ricade sul suolo demaniale.

Anno di ultimazione dell'unità residenziale al piano primo: **1982** (riferimento pratica di Condono Edilizio n.5/2012 rilasciata ai sensi della Legge n.47/85).

NOTE PER L'AGGIUDICATARIO

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, È STATO ESCLUSO IL SOPRASTANTE LASTRICO SOLARE, DI PROPRIETÀ DEL DEBITORE ESECUTATO, CENSITO CATASTALMENTE AL FOGLIO 18 P.LLA 258 SUB 4, CON ACCESSO DA UNA SCALA A CHIOCCIOLA IN METALLO, POSTA SULLA TERRAZZA SCOPERTA A PIANO PRIMO DELL'IMMOBILE STAGGITO.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	154,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.630,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00
Data di conclusione della relazione:	20/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il giorno del sopralluogo tecnico, l'unità abitativa al piano primo, risultava utilizzata come abitazione principale, dal debitore esecutato *** DATO OSCURATO *** , in qualità di piena proprietaria, e dal nucleo familiare.

Il giorno **07/04/2025** (1° accesso del C.T.U. e del Custode Giudiziario), erano presenti la sig.ra *** DATO OSCURATO *** , nonché il coniuge sig. *** DATO OSCURATO *** , ed il figlio *** DATO OSCURATO *** , assistiti dall'Avv. *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** , debitore della procedura di espropriazione immobiliare in oggetto, alla data di rilascio del certificato di residenza, nonché alla data dell'atto di pignoramento, risultava essere residente nell'abitazione principale a piano primo, in Erchie (BR) di via Giotto n.54 (oggetto del pignoramento), con il coniuge *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** , in virtù di matrimonio contratto a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il giorno *** DATO OSCURATO *** ; nonché il figlio *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) l' *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** . Pertanto è stato acquisito il certificato cumulativo, che individua il nucleo familiare residente nell'abitazione a piano 1° di via Giotto n.54, oggetto del pignoramento, nonché il certificato di matrimonio dell'esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

1 - IPOTECA VOLONTARIA attiva, Repertorio N.1478/1180 a rogito del **Notaio BALESTRA Giuseppina** con sede in Torre Santa Susanna (BR), iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data **04/12/2009**, al Registro Generale n.23030 e al Registro Particolare n.4359, a favore del **CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI ERCHIE-SOCIETÀ COOPERATIVA** con sede in Erchie (BR), via Roma n.89 CF:00082900747, contro *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** (**TERZO DATORE DI IPOTECA**), *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** , e *** DATO OSCURATO *** nata in *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** (**DEBITORE NON DATORE**); derivante da **"CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO"** del 03/12/2009.

Importo ipoteca: **Euro 170.000,00**



Importo capitale: **Euro 85.000,00**

Durata: **20 anni**

Gravante su:

1 – **ABITAZIONE – Erchie (BR), via Giotto n.54 - C.F. - FGL 18 p.la 258 sub 3.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

1 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ex art. 555 c.p.c. del **01/02/2025**, Repertorio n.81, trascritto il 05/03/2025 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi ai nn.4013/3271 Registro Generale e Particolare, a favore della società *** DATO OSCURATO *** , con sede a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) CF: *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** nata in *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 della piena proprietà, derivante da contratto di mutuo fondiario rep. n.1478/1180 del 03/12/2009, rogato dal Notaio BALESTRA Giuseppina di Torre Santa Susanna (BR), e dell'atto di precetto notificato il 28/10/2024, della somma complessiva di € **88.670,27**.

Pignoramento immobiliare gravante su:

1 – **ABITAZIONE – Erchie (BR), via Giotto n.54 - C.F. - FGL 18 p.la 258 sub 3.**

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**

Millesimi condominiali: **NON PRESENTI**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NOTE:

per adempiere all'incarico ricevuto, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico della Cancelleria del Tribunale di Brindisi, la documentazione relativa al procedimento esecutivo. Esaminando la documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva, contenente i dati catastali attuali dell'immobile pignorato. La suddetta certificazione redatta in data 07/03/2025 dal Notaio TIECCO Niccolò in Perugia, risale fino ad un atto di acquisto derivativo, trascritto da oltre vent'anni dalla trascrizione dell'atto di pignoramento. La certificazione catastale storica, acquisita telematicamente dal C.T.U. il 19/03/2025, allegata alla perizia di stima, corrisponde alla descrizione ipo-catastale storica della certificazione notarile, poiché afferisce alla ricostruzione dei passaggi intermedi dell'unità abitativa nel ventennio. All'interno del fascicolo telematico, non è stata riscontrata la presenza dei certificati di matrimonio e di residenza dell'esecutato. L'esito al controllo della suddetta documentazione, è riportato nell'apposito modulo allegato alla relazione peritale (Allegato 2). Lo scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio contratto con il coniuge, nonché il certificato cumulativo del nucleo familiare (Allegato 3). In ordine al primo profilo di cui al QUESITO 1, dal confronto dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Brindisi il 05/03/2025, allegato al

fascicolo di parte del creditore procedente, e la successione testamentaria di *** DATO OSCURATO *** , trascritta a Brindisi il 18/12/2017, il diritto reale individuato nell'atto di pignoramento, corrisponde al diritto reale indicato nell'atto mortis causa, ovvero:

PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 - BENE PERSONALE

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** nata in *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** - Diritto di proprietà per 1/1.

Titolarità in atti derivante da:

SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di *** DATO OSCURATO *** apertasi il **14/02/2015**, registrata a Brindisi al n.229, Volume n.9990, del **15/02/2016**, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il **18/12/2017**, Registro Generale n.19755 e Registro Particolare n.15571.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** - Diritto di proprietà per 1/1.

Titolarità in atti derivante da:

COMPRAVENDITA DI AREA EDIFICABILE del **15/05/1973**, a rogito del **Notaio RUOCCO Emilio** con sede in Torre Santa Susanna (BR), Repertorio n.7183, Raccolta n.1479, registrato a Brindisi il 18/05/1973 al n.2051, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce il 24/05/1973, Registro Generale n.35606, Registro Particolare n.32516. Il titolo afferisce all'acquisto della piena proprietà del suolo edificatorio alla contrada "**Aparo o Ferrari**", censito catastalmente al foglio di mappa **18 p.lla 258 (già p.lla 35/b)**, dalle germane *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , pervenutogli in forza di successione testamentaria di *** DATO OSCURATO *** del 26/05/1970, n.107, Volume n.227, registrata a Francavilla Fontana in data 09/09/1970.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

1 - SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE, AI SENSI DELLA LEGGE N° 47/85 - PRATICA N°5/2012 del registro, rilasciata il **13/03/2012**, a *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , per la realizzazione di "civili abitazioni al P.T. e P.1°, con garage al P.T. e cantina al P. seminterrato", in **Erchie (BR)** alla **via Paisiello, Angolo via Giotto**, censite in catasto Fabbricati al foglio di mappa **18 p.lla 258** subalterni **1-2-3-4**, previo asservimento del terreno edificato, con "**Atto Unilaterale D'Obbligo Edilizio**" repertorio n.27 del **23/02/2012**, trascritto alla Conservatoria di Registri Immobiliari di Brindisi il 21/03/2012, Registro Generale n.5178 e Registro Particolare n.4163.

DALLE INDAGINI AMMINISTRATIVE, NON È STATA RISCONTRATA LA PRESENZA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ.

DALLE INDAGINI AMMINISTRATIVE E DALLE INFORMAZIONI ACQUISITE IL GIORNO DEL SOPRALLUOGO TECNICO (1° ACCESSO DEL C.T.U.), NON SONO STATE PRESENTATE ULTERIORI PRATICHE EDILIZIE, INERENTI L'ABITAZIONE A PIANO PRIMO DI VIA GIOTTO N.54.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. - PIANO URBANISTICO GENERALE vigente, approvato con D.G.R. n.461 del 23/02/2010.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento all'aspetto urbanistico, il "LOTTO 1" ricade in più vasta perimetrazione che le N.T.A. del P.U.G. vigenti in Erchie (BR) definiscono zona **A2 – TUC, centro urbano consolidato**.

Gli interventi consentiti in tale sottoclasse sono di ampliamento edilizio e di adeguamento tipologico.

Per i lotti liberi e gli ampliamenti del piano terra, l'indice di utilizzazione U (mq/mq) è pari al 50% della SF ed un indice di fabbricabilità $I_f=2,73$ mc/mq.

Le sopraelevazioni di un solo piano sono consentite per superfici uguali a quelle esistenti al piano terra, con la finalità di pervenire all'unificazione tra la tipologia edilizia e unità immobiliare, ovvero al fine di trasferire le abitazioni dal piano terra al piano superiore. La volumetria realizzabile è data dalla superficie U , pari alla superficie coperta del piano terra, con un indice di fabbricabilità $I_f=U \times 3$ – dove 3 indica l'altezza virtuale del piano.

Nella zona sono consentite la residenza, le attività rappresentative, le attività artigianali, commerciali di media distribuzione e gli esercizi di vicinato, del tempo libero e di servizio con essa compatibili. È consentita anche la localizzazione di studi professionali, di sedi di associazioni.

Nei locali ai piani terra è consentita la variazione di destinazione d'uso per l'insediamento o la ristrutturazione di esercizi commerciali, di servizi pubblici o di interesse pubblico, per la localizzazione della media distribuzione, purché sia verificato il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza e purché sia verificata la disponibilità di spazi per la sosta in un raggio di 300m.

Non si segnalano vincoli al P.U.T.T./P ed al P.P.T.R./P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

"LOTTO 1" – ABITAZIONE AL PIANO TERRA-PRIMO

Sono state rilevate le seguenti difformità **EDILIZIE**:

1 – PIANO TERRA – modifiche interne per lo "scorporo" della scala di collegamento al piano primo;

2 – PIANO PRIMO – omessa rappresentazione in pianta della veranda, presente invece nella sezione della tavola grafica allegata alla pratica di condono edilizio rilasciata. L'U.T.C. di Erchie (BR) ha accertato che tale veranda è esclusa dal calcolo degli oneri;

3 – PIANO PRIMO – ampliamento, ovvero trasformazione in volume di una porzione della veranda, per l'ottenimento di una cucina e una lavanderia;

4 – PIANO PRIMO – altezza riscontrata negli elaborati grafici di condono ($H=2.80m$), ed altezza rilevata pari a circa $H=3.05m$;

5 – PIANO PRIMO – modifiche di aperture esterne.

Alcune difformità riscontrate in loco, non essendo sanabili, sotto il profilo amministrativo, è necessario procedere alla loro rimessa in pristino, al fine di legittimare le difformità interne, e modifiche di aperture esterne/prospetto, riscontrate nell'abitazione.

NOTA BENE: PER GLI IMMOBILI RICADENTI IN ZONA A2 "CENTRO URBANO CONSOLIDATO" DEL VIGENTE P.U.G. DI ERCHIE (BR), SONO AMMESSI AMPLIAMENTI AL PIANO TERRA, E SOPRAELEVAZIONI DI UN SOLO PIANO, PER SUPERFICI UGUALI A

QUELLE ESISTENTI AL PIANO TERRA. PERTANTO TRATTANDOSI NELLO SPECIFICO DI AMPLIAMENTO AL PIANO PRIMO, OVVERO DELLA REALIZZAZIONE DI UNA VERANDA OMESSA NEGLI ELABORATI GRAFICI DEL CONDONO EDILIZIO, RILASCIATO AI SENSI DELLA LEGGE N.47/85, NONCHÉ DELLA SUA PARZIALE TRASFORMAZIONE IN CUCINA E LAVANDERIA, SI ESCLUDE LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA, E SI QUANTIFICANO LE SPESE DI DEMOLIZIONE DELLE OPERE NON SANABILI.

L'immobile risulta **non conforme ed in parte regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

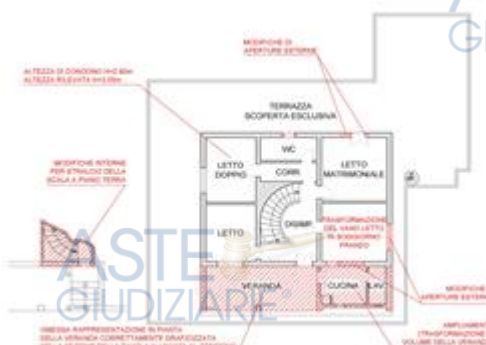
- 1 – C.I.L.A. per rimessa in pristino del volume non sanabile, per un totale di circa: **€1.000,00**
- 2 – Direzione dei lavori di rimessa in pristino, per un totale di circa: **€1.000,00**
- 3 – Spese di demolizione delle opere non sanabili, per un totale di circa: **€6.000,00**
- 4 – S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37, per legittimare le modifiche interne e di aperture esterne riscontrate, per un totale di circa: **€1.500,00**
- 5 – rilascio dei certificati di conformità dell'impianto elettrico, idrico-fognante e riscaldamento: **€1.050,00**
- 6 – SEGNALEZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ: **€1.200,00**

I costi di regolarizzazione nonché le spese di allaccio all'AQP e alla fogna pubblica, sono stati detratti dalla stima del "LOTTO 1".

A SEGUITO DI ALCUNE DIFFORMITÀ EDILIZIE "NON SANABILI" AL MOMENTO DELLA STIMA, L'ISTRUTTORIA, È DA CONCORDARE CON L'U.T.C. DI ERCHIE.



1 - "LOTTO 1" - immagine in formato ridotto - pianta abitazione a "PIANO T-1°", allegata al Condono Edilizio n.5/2012 rilasciato ai sensi della Legge n.47/85



2 - "LOTTO 1" - immagine in formato ridotto - pianta abitazione a "PIANO T-1°" con individuazione delle difformità edilizie riscontrate

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

"LOTTO 1" – ABITAZIONE AL PIANO TERRA-PRIMO

Sono state rilevate le seguenti difformità **CATASTALI**:

1 – PIANO TERRA – stralcio della scala di collegamento al piano primo (DIFFORMITÀ GRAFICA);

2 – PIANO PRIMO – ampliamento, ovvero trasformazione in volume di una porzione della veranda, per l'ottenimento di una cucina ed una lavanderia;

3 – PIANO PRIMO – modifiche di aperture esterne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione catastale con procedura

DO.C.F.A. da presentare ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652, per: “**demolizione parziale**” delle opere non sanabili sotto il profilo edilizio, e “**ristrutturazione**” per le modifiche interne e di aperture esterne da legittimare con S.C.I.A. art. n.37.

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

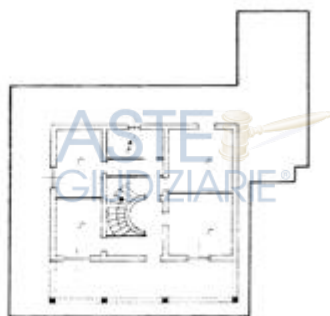
Costi di regolarizzazione:

- 1 – denuncia di variazione catastale con procedura DO.C.F.A.. La suddetta variazione è comprensiva di spese tecniche e tributi speciali catastali: **€.450,00**

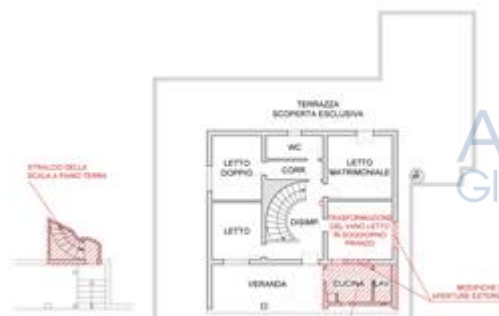
Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 giorni.

I costi di regolarizzazione sono stati detratti dal valore di mercato del “LOTTO 1”.

NOTA BENE: LA VARIAZIONE CATASTALE È SUBORDINATA ALLA PRESENTAZIONE DI UNA PRATICA EDILIZIA, FINALIZZATA A RIPRISINARE GLI ABUSI EDILIZI RISCONTRATI IN LOCO DURANTE IL SOPRALLUOGO TECNICO, NON SANABILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO, E PER LEGITTIMARE LE MODIFICHE INTERNE E DI APERTURE ESTERNE RISCONTRATE.



1 - “LOTTO 1” - ERCHIE - FGL 18 P.LLA 258 SUB 3 -
immagine in formato ridotto – planimetria catastale
d’impianto depositata all’U.T.E. di Brindisi il 30/04/1984 prot. n.43



2 - “LOTTO 1” - ERCHIE - FGL 18 P.LLA 258 SUB 3 -
immagine in formato ridotto - pianta abitazione a “PIANO
T-1°” con individuazione delle difformità catastali riscontrate

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ERCHIE VIA GIOTTO 54, QUARTIERE PERIFERICO

ABITAZIONE AL PIANO TERRA-PRIMO

DI CUI AL PUNTO A

ABITAZIONE al piano **TERRA-PRIMO**, facente parte di un edificio bifamiliare, nella periferia del comune di **ERCHIE (BR)**, con accesso dal viale “comune” (p.lla 258 subalterno 6) su **via Giotto**, civico 54, per la quota di 1/1 della piena proprietà (*bene personale*), in carico al debitore esecutato
*** DATO OSCURATO ***.



Identificazione catastale:

CATASTO FABBRICATI - Foglio **18** particella **258** sub **3**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **5** vani, rendita catastale **€ 222,08**;

indirizzo catastale: **VIA GIACOMO PUCCINI N.1** (*toponomastica da aggiornare con istanza di rettifica*)

piano: **TERRA-PRIMO**;

intestato a: *** DATO OSCURATO *** nata in *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** - Diritto di proprietà per 1/1

Titolarità in atti derivante da: **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA** di *** DATO OSCURATO *** apertasi il *** DATO OSCURATO *** , registrata a Brindisi al n.229, Volume n.9990, del **15/02/2016**, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il **18/12/2017**, Registro Generale n.19755 e Registro Particolare n.15571.

CONFINI E COERENZE

Dalle risultanze catastali l'abitazione a piano primo di via Giotto n.54 confina a:

- **NORD**, con il piazzale esclusivo dell'abitazione a piano terra ed il garage, censiti rispettivamente con l'identificativo numerico **258** sub **5** e sub **2**, intestati a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** o loro aventi causa;
- **EST**, con il piazzale esclusivo dell'abitazione a piano terra (p.lla **258** sub **5** intestata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , nonché il viale d'accesso e la veranda in "comune" prospicienti via Giotto (p.lla **258** sub **6**);
- **SUD**, con il piazzale esclusivo dell'abitazione a piano terra, censita catastalmente con l'identificativo numerico **258** sub **5**, intestata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** o loro aventi causa;
- **OVEST**, con il piazzale esclusivo dell'abitazione a piano terra, censita catastalmente con l'identificativo numerico **258** sub **5**, intestata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** o loro aventi causa.

(STORIA CATASTALE CENSUARIA, DELL'ODIERNA P.LLA 258 SUB 3, DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)

1 - C.F. – Foglio 18 p.lla 258 sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,0 vani, Rendita catastale Lire 640, dati derivanti da: COSTITUZIONE del 30/04/1984 protocollo n.43 (DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE PRESENTATA DALLE PARTI IN DATA ANTECEDENTE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO);

2 - C.F. – Foglio 18 p.lla 258 sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,0 vani, Rendita catastale Lire 640, dati derivanti da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 09/11/1989;

3 - C.F. – Foglio 18 p.lla 258 sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,0 vani, Rendita catastale Lire 430.000, Euro 222,08, dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 (VARIAZIONE D'UFFICIO);

4 - C.F. – Foglio 18 p.lla 258 sub 3, Totale: 141 m². Totale escluse aree scoperte: 117 m². Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/04/1984, prot. n. 000000043 (VARIAZIONE D'UFFICIO).

DALLA STORIA CATASTALE CENSUARIA, È ESCLUSA LA VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO DEL 20/09/2011, LA VARIAZIONE DEL 05/03/2014 PER CODIFICA PIANO INCOERENTE, E LA VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO DEL 01/08/2016.





Dalle indagini catastali espletate nell'archivio censuario dell'Ufficio Territoriale di Brindisi, dall'impianto meccanografico alla data di acquisizione dei certificati, non è stata riscontrata la presenza di diritti reali di godimento quali il censo ed il livello.

Erchie (BR) rientra nell'elenco dei comuni con territorio “**non gravato da usi civici**” aggiornato a dicembre 2020 "usi civici - Regione Puglia" (Legge 16 giugno 1927, n.1766, R.D. 26 febbraio 1928, n.332 e L.R. n.7/98).

L'immobile non ricade sul suolo demaniale.

Anno di ultimazione dell'unità residenziale al piano primo: **1982** (riferimento pratica di Condono Edilizio n.5/2012 rilasciata ai sensi della Legge n.47/85).

NOTE PER L'AGGIUDICATARIO

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, È STATO ESCLUSO IL SOPRASTANTE LASTRICO SOLARE, DI PROPRIETÀ DEL DEBITORE ESECUTATO, CENSITO CATASTALMENTE AL FOGLIO 18 P.LLA 258 SUB 4, CON ACCESSO DA UNA SCALA A CHIOCCIOLA IN METALLO, POSTA SULLA TERRAZZA SCOPERTA A PIANO PRIMO DELL'IMMOBILE STAGGITO.



1 - "LOTTO 1" - ERCHIE - vista esterna dell'abitazione a piano primo da via Giotto civico 54



2 - "LOTTO 1" - ERCHIE - cancello di accesso al viale "comune" da via Giotto civico 54

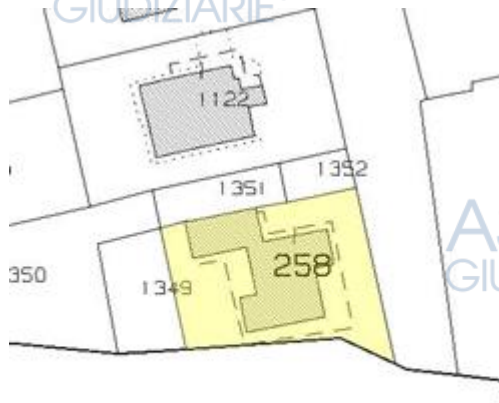
DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il “LOTTO 1” è ubicato nel quartiere periferico di Erchie (BR), in zona **A2 – “Centro Urbano Consolidato”** del vigente P.U.G. approvato, nonché “**D2 periferica**” dell’osservatorio del mercato immobiliare O.M.I., distante un raggio di circa 80mt dal campo sportivo comunale, ed un raggio di circa 900mt dalla sede municipale di Erchie (BR). Nella zona, prevalentemente residenziale, è stata riscontrata la presenza di alcuni esercizi commerciali e pubblici esercizi.



ASTE
GIUDIZIARIE®

1 - "LOTTO 1" - ERCHIE - STRALCIO CATASTALE SU ORTOFOTO CON UBICAZIONE DELLA P.LLA 258 SU VIA GIOTTO ANGOLO VIA PAISIELLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 - "LOTTO 1" - ERCHIE - STRALCIO CATASTALE - FOGLIO 18 P.LLA 258

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

"LOTTO 1" – CORPO "A" – ABITAZIONE AL PIANO TERRA-PRIMO

L'unità abitativa al piano primo, con accesso a piano terra, dal viale in "comune" su via Giotto n.54, fa parte di un edificio bifamiliare ultimato nell'anno 1982 (*riferimento pratica di Condono Edilizio rilasciata*), con muratura portante di blocchi in cls vibrocompresso, dello spessore massimo di circa 35cm, e con solai di copertura di tipo misto a travetti prefabbricati e laterizi.

L'abitazione a piano primo di formato regolare, sviluppava una superficie lorda totale, di circa 140,00m², mentre l'adiacente veranda, sviluppava una superficie lorda di circa 25,19m². La terrazza esclusiva invece, sviluppava una superficie di circa 207,00m². Internamente, il piano primo, era composto da un ampio disimpegno della superficie utile di circa 12,94m², comunicante con il soggiorno/pranzo della superficie utile di circa 18,55m², una cucina della superficie utile di circa 8,03m², con adiacente lavanderia della superficie utile di circa 3,20m², un corridoio della superficie utile di circa 5,17m², un locale igienico della superficie utile di circa 6,41m², nonché un letto matrimoniale, un letto doppio e un letto singolo, rispettivamente delle superfici utili di circa 20,25m², 15,80m² e 13,95m².

L'altezza utile interna, dell'intera abitazione al piano primo, era pari a circa 3,05mt, ad esclusione della cucina e della lavanderia con falda inclinata, provenienti dalla trasformazione in volume di una porzione di veranda, con altezza minima di circa 2,40mt, e massima di circa 2,90mt.

Il locale igienico era provvisto di tutti i sanitari, ad esclusione del piatto doccia installato nella lavanderia.

Il giorno del sopralluogo tecnico, l'unità abitativa, si presentava pavimentata con lastre in granito di colore grigio, ad esclusione della cucina e l'adiacente lavanderia, pavimentati e rivestiti, con piastrelle in gres porcellanato di formato quadrato posati a spiga. Le superfici verticali degli ambienti interni, e l'intradosso del solaio, si presentavano intonacate e tinteggiate prevalentemente di colore bianco, ad esclusione delle camere da letto, pigmentate ad effetto spatolato, come da documentazione fotografica allegata.

Internamente l'unità abitativa, era dotata di porte interne, realizzate in legno. Gli infissi esterni, ed i serramenti presenti sul posto, erano in legno e vetro singolo, provvisti di appositi cassonetti in legno ed avvolgibili in pvc, mentre il portone di accesso a piano terra, era del tipo blindato ad effetto legno. La scala di collegamento al piano primo, di formato semicircolare, era rivestita con lastre in granito grigie, mentre le superfici verticali, erano prevalentemente tinteggiate di colore bianco.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esternamente l'abitazione al piano primo, era rifinita con intonaco civile a tre mani, in pessimo stato conservativo.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Trattandosi di un'abitazione a piano primo, ubicata in un edificio bifamiliare, non esistono dotazioni condominiali. Dalle risultanze catastali, entrambe le unità immobiliari sono dotate di un accesso in "comune" (*viale e porzione di veranda, censiti catastalmente con l'identificativo numerico 258 sub 6*).

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'impianto elettrico

L'impianto elettrico "funzionante", realizzato sotto traccia, risultava sprovvisto del certificato di conformità.

L'impianto idrico-sanitario e fognante

Dalle informazioni acquisite il giorno del sopralluogo tecnico, l'abitazione a piano primo, era sprovvista di allaccio all'AQP nonché alla fogna. L'acqua per gli usi domestici, veniva erogata in comune con l'abitazione a piano terra, mentre lo scarico dei reflui avveniva a mezzo di una cisterna a tenuta stagna.

L'impianto di riscaldamento e di raffrescamento

L'abitazione era dotata di radiatori in alluminio di colore bianco, alimentati da una caldaia a gas metano posta all'esterno. L'impianto di riscaldamento risultava sprovvisto del certificato di conformità. Nell'abitazione erano presenti alcuni split per il raffrescamento.

LO STATO DI MANUTENZIONE IL GIORNO DEL SOPRALLUOGO TECNICO

Internamente, l'abitazione a piano primo definita "LOTTO 1", si presentava in buono stato conservativo, esternamente invece, si presentava in pessimo stato di conservazione.

NOTA BENE: IL GIORNO DEL SOPRALLUOGO TECNICO, LA TERRAZZA SCOPERTA DELL'ABITAZIONE AL PIANO PRIMO, SI PRESENTAVA SPROVVISTA DI UNA PORZIONE DEL PARAPETTO PERIMETRALE, CEDUTO A CAUSA DEL SUO PRECARIO STATO CONSERVATIVO. SUL POSTO ERA PRESENTE UN PARAPETTO PROVVISORIO DI SICUREZZA REALIZZATO IN LEGNO.

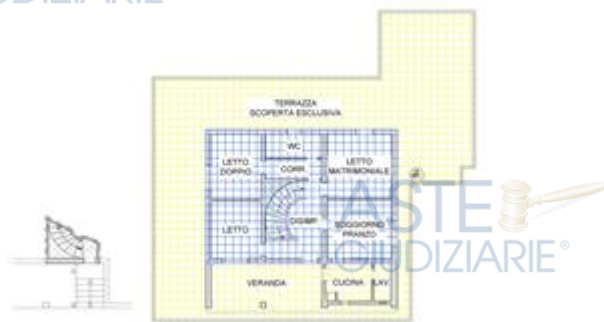
CONSISTENZA:

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
1 - VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI - (piano primo)	124,91	x	100 %	=	124,91
2 - DIPENDENZE ESCLUSIVE "COMUNICANTI" CON I VANI PRINCIPALI - (terrazza scoperta al piano primo fino a 25m ² - totale superficie 247,91m ²)	25,00	x	30 %	=	7,50

3 - DIPENDENZE ESCLUSIVE					
"COMUNICANTI" CON I VANI					
PRINCIPALI (terrazza scoperta a	222,91	x	10 %	=	22,29
piano primo per la quota eccedente i					
25m ² - totale superficie 247,91m ²)					
Totale:	372,82				154,70



1 - CORPO "A" - PIANO T-1° - immagine in formato ridotto dei vani principali e la terrazza scoperta, calcolati nella tabella redatta ai sensi del D.P.R. n.138/98. NEL CALCOLO È ESCLUSA LA SUPERFICIE DELLA CUCINA E LAV. NON LEGITTIMATI AMMINISTRATIVAMENTE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/05/2024

Fonte di informazione: Valori immobiliari dichiarati - O.M.I. Agenzia delle Entrate - stimatrixcity

Descrizione: abitazione in villino (categoria catastale A/7)

Indirizzo: ZONA O.M.I. "D2 PERIFERICA"

Superfici principali e secondarie: 221

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2024

Fonte di informazione: OMI - consultazione valori immobiliari dichiarati (area riservata)

Descrizione: abitazione di tipo popolare (categoria catastale A/4)

Indirizzo: ZONA O.M.I. "D2 PERIFERICA"

Superfici principali e secondarie: 77



Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 519,48 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/04/2024

Fonte di informazione: OMI - consultazione valori immobiliari dichiarati (area riservata)

Descrizione: abitazione di tipo popolare (categoria catastale A/4)

Indirizzo: ZONA O.M.I. "D2 PERIFERICA"

Superfici principali e secondarie: 159

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 628,93 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - ADE - 2° semestre 2024 (24/04/2025)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 550,00

Note: abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale



SVILUPPO VALUTAZIONE:

“LOTTO 1” – CORPO “A” – ABITAZIONE AL PIANO TERRA-PRIMO

Al fine di determinare il più probabile prezzo di mercato dell’abitazione definita CORPO “A”, il C.T.U. ha ritenuto opportuno, procedere applicando il metodo di stima sintetica comparativa. Quest’ultimo consiste nell’individuare tre recenti compravendite di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche “simili”, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato, e di apportare le opportune aggiunte e/o detrazioni, tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l’immobile al momento della stima. Il parametro di riferimento per i fabbricati è l’unità di superficie commerciale, espressa in m². Tale parametro tecnico, risulta essere il più impiegato sul mercato, ai fini della negoziazione di un bene, in funzione della tipologia, della destinazione e dell’ubicazione dell’immobile. Per quanto concerne il bene oggetto di perizia, si ritiene opportuno eseguire una valutazione, che tenga conto dello stato attuale e dell’uso a cui è destinato.

Il CORPO “A”, è un’abitazione posta al piano PRIMO, sita nella periferia di Erchie (BR), distante circa 80 metri dal campo sportivo comunale, e circa 900 metri dalla sede municipale. Nella zona, prevalentemente residenziale, è stata riscontrata la presenza di alcuni esercizi commerciali e pubblici esercizi. Internamente, l’abitazione si presentava in buono stato conservativo, mentre il parapetto perimetrale della terrazza scoperta ed i prospetti esterni, erano in precario stato. L’intero edificio è stato ultimato nell’anno 1982, mentre la cucina e la lavanderia, sprovvisti del titolo edilizio, sono stati realizzati presumibilmente nell’anno 2015. Dalle indagini di mercato espletate è emerso che, sul foglio catastale 18, solo un immobile a destinazione residenziale, con categoria catastale A/7 (abitazione in villino), è stato oggetto di compravendita avvenuta a maggio 2024. Nelle zone limitrofe, inoltre, sono state riscontrate ulteriori due transizioni avvenute tra aprile e giugno dell’anno 2024, ovvero per due unità residenziali con categoria catastale A/4, negli ultimi diciotto mesi, in conformità della norma UNI 11612:2015, relativamente agli immobili ubicati nella fascia O.M.I. “D2 PERIFERICA”. Dalle indagini, espletate su stimatrixcity, e dai valori immobiliari acquisiti dall’O.M.I., è emerso che la media dei tre prezzi di mercato in esame (769,23 €/m² - 519,48 €/m² - 628,93 €/m²) ha determinato un valore medio unitario pari a 639,21 €/m², che il C.T.U. ha ritenuto opportuno ridurre a 550,00 €/m², considerando le differenti caratteristiche e lo stato conservativo del cespite staggito. Il valore unitario attribuito al CORPO “A”, è stato confermato dalle interviste eseguite presso gli operatori professionali del posto.





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,70 x 550,00 = 85.085,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
assenza di regolare allaccio all'AQP e alla fogna pubblica (coefficiente 0.95)	-4.254,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 80.830,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 80.830,75



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sottoscritto ha effettuato un'indagine accurata, in merito alle compravendite avvenute in date assai prossime a quella 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 in conto l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, e la presenza di tutti i servizi disponibili. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima dell'abitazione, sono state ricavate attraverso l'acquisizione di 3 recenti documentate transizioni avvenute nell'anno 2024, confrontate con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Brindisi, e con le interviste espletate presso gli operatori professionali del posto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Erchie, agenzie: IMMOBILIARE FERRARA, AGENZIA SUD IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare Brindisi, ed inoltre: Tecnici di settore della zona (Ingegneri, Geometri, Agenti Immobiliari) www.STIMATRIXCity.it



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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



tecnico incaricato: Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI

Pagina 16 di 17





ABITAZIONE					
A	AL PIANO	154,70	0,00	80.830,75	80.830,75
TERRA-PRIMO					
				80.830,75 €	80.830,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non risultano quote indivise

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

€. 12.200,00

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

€. 68.630,75

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 10.294,61

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:

€. 336,14

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

€. 58.000,00

data 20/05/2025



il tecnico incaricato
Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI

