



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco Maria Giliberti

CUSTODE:

avv. Marco Cavaliere

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

arch. Vanina D'Anna

CF:DNNVNN73M531119S

con studio in SAN PIETRO VERNOTICO (BR) VIA STAZIONE 38

telefono: 0831652485

email: vanina.danna@tiscali.it

PEC: vanina.danna@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a BRINDISI Corte Lombardia 3, quartiere Commenda, della superficie commerciale di **61,91** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 1487 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Corte Lombardia n. 3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2020 Pratica n. BR0033615 in atti dal 26/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15885.1/2020)
Coerenze: Confina: a sud-est con Corte Lombardia, a sud-ovest con vano scala e altro alloggio, a nord-ovest con Via Messapia, e ad est con altro alloggio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.108,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.441,88
Data di conclusione della relazione:	16/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/09/2006 a firma di Notaio Grisi Guido ai nn. 15943 di repertorio, iscritta il 22/09/2006 a Brindisi ai nn. 20652/3535, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 65.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Grava su NCEU Foglio 54 Particella 1487 Subalterno 6 sito nel Comune di Brindisi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 21/03/2025 a Brindisi ai nn. 5260-4282, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brindisi 21 febbraio 2025 repertorio n. 409.

L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VIENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 58.613,67 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (GIA' S.G.A. S.P.A.) CON SEDE IN NAPOLI, IN VICO DEI CORRIERI N.27 RAPPRESENTATA DA CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. CON SEDE IN BOLOGNA VIA DELLA BEVERARA N. 19 RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. MAURO MANZO MARGIOTTA (C.F. MNZMRA63H03L049X) ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO IL SUO STUDIO IN TARANTO ALLA VIA F. CAVALLOTTI N. 112

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: **€ 150,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Per dichiarazione dei debitori non vi è costituzione di condominio. Le spese ordinarie annue si

riferiscono alla luce del vano scala, per come riferito dai debitori.

Gli allegati parte integrante della perizia sono:

- A) Raccomandate ai debitori di avviso dell'inizio operazioni peritali sui luoghi e ricevute di ritorno;
- B) Pec al creditore precedente di invio della comunicazione di avviso dell'inizio operazioni peritali sui luoghi;
- C) Verbale redatto sui luoghi;
- D) Visura catastale storica dell'appartamento aggiornata;
- E) Istanza accesso agli atti al Comune di Brindisi per l'acquisizione della copia pratica edilizia / titolo edilizio;
- F) Copia dell'atto di provenienza dell'appartamento ai debitori;
- G) Elaborato grafico con la ubicazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare;
- H) Elaborato grafico con la pianta dell'unità immobiliare;
- I) Rilievo fotografico (n. 16 riprese);
- J) Documentazione pratica edilizia approvata in Commissione edilizia del 18/08/1953 (Relazione tecnica, Pianta Piano tipo, Prospetto su Corte Lombardia, Sezione);
- K) Planimetria catastale dell'appartamento presentata in data 10/12/1963;
- L) Copia Rapporto di controllo dell'efficienza energetica caldaia;
- M) Pec di trasmissione della perizia al creditore precedente e al custode;
- N) Ricevuta della raccomandata di invio della perizia ai debitori.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto pubblico notarile di compravendita, con atto stipulato il 10/02/2003 a firma di Notaio Errico Michele ai nn. 72736 di repertorio, trascritto il 12/02/2003 a Brindisi ai nn. 2454 - 2055.

Con la lettera F si allega la copia dell'atto di provenienza ai debitori.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***.

Da visura catastale storica risulta intestatario da impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 19/04/1989

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto del 19/04/1989 Pubblico - Voltura n. 1002.1/1989 in atti dal 24/03/1992 (dal 19/04/1989), con atto stipulato il 19/04/1989 a firma di ufficiale LOIACONO VINCENZO Sede BRINDISI (BR) ai nn. Repertorio n. 6743 di repertorio, registrato il 02/05/1989 ai nn. 1609.

Come risulta da visura storica catastale: quota da verificare - voltura n. 1002.1/1989 in atti dal 24/03/1992

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto Pubblico - COMPRAVENDITA (dal 08/06/1998), con atto stipulato il 08/06/1998 a firma di ufficiale ERRICO MICHELE Sede BRINDISI (BR) ai nn. Repertorio n. 54597 di repertorio, trascritto il 12/10/1999 a Brindisi ai nn. 5195.1/1998

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Numero non resente, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione per conto dello Stato di n. 28 alloggi per senza tetto nel Comune di Brindisi - costruzione di un fabbricato a quattro piani e sopraelevazione di un piano di n. 2 fabbricati a tre piani, rilasciata il 10/09/1953, agibilità **non ancora rilasciata**.

Progetto approvato dalla Commissione edilizia comunale in data 10/09/1953

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adeguamento PRG L.R. n. 56/1980 deliberazione di adozione CC n. 94/2001, l'immobile ricade in zona B2 di completamento



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono depositate agli atti dell'UTC del Comune di Brindisi Certificazione di fine lavori, richiami a varianti in corso d'opera, collaudo, ecc. Le difformità interne realizzate, al piano primo, sin dalla fase di costruzione del fabbricato nella porzione ove è ubicato l'appartamento oggetto della procedura, in termini sia di minore superficie utile e volume rispetto agli stessi parametri del progetto approvato, che di giacitura della muratura di ripartizione tra due alloggi confinanti, in quanto una porzione di circa 4 metri quadri risulta staccata dall'alloggio di che trattasi e accorpata all'alloggio posto al confine ovest, che per una minore superficie del balcone. Inoltre presumibilmente in epoca antecedente il 2003 è stato ricavato un piccolo ripostiglio all'interno del vano ingresso-disimpegno. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La Comunicazione Asseverata per la regolarizzazione delle difformità interne, a norma del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., dovrà riguardare contestualmente i due alloggi interessati ed essere presentata dai proprietari di entrambi; la pratica edilizia dovrebbe comportare l'applicazione di una sanzione amministrativa di € 1'000,00 per alloggio, alla suddetta spesa dovrà sommarsi l'importo dei diritti di segreteria per circa 85,00 € ed il corrispettivo per il tecnico professionista abilitato. Successivamente dovrà depositarsi la Segnalazione Certificata di Agibilità previo rilascio della documentazione tecnica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del DM 37/2008. Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi. Ai sensi dell'art. 46 c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 l'aggiudicatario dovrà presentare domanda per la regolarizzazione edilizia entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di aggiudicazione emesso dall'Autorità giudiziaria.

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

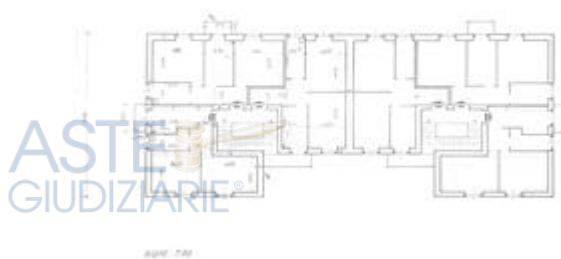
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa per comunicazione 'in sanatoria': €1.000,00
- Diritti di segreteria: €130,00
- Corrispettivo per il tecnico professionista abilitato per comunicazione in sanatoria e documentazione tecnica connessa Segnalazione certificata di agibilità: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi.

Con la lettera 'H' si allega la Planimetria esistente e quella autorizzata con l'evidenza delle parti costruite in difformità.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Secondo le dichiarazioni dei debitori in epoca antecedente al 2003 era stato ricavato un piccolo locale ripostiglio all'interno del locale di ingresso; tale ripartizione non è presente nella planimetria catastale presentata a fine lavori dopo la costruzione in data 10/12/1963 e compilata dall'Ufficio Tecnico dello IACP in data 28/12/1965. Tale planimetria riporta la seguente ditta: Istituto Autonomo Case Popolari quale Concessionario e il Demanio dello Stato quale Proprietario

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Corrispettivo per il professionista abilitato per la presentazione di aggiornamento planimetria catastale comprese spese: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Con la lettera 'K' si allega la Planimetria catastale agli atti.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: L. 1150/1942)

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per dichiarazione dei debitori l'impiantistica non è dotata di dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. n. 37/2008. (normativa di riferimento: D.M. n. 37/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianti, compresa eventuale manutenzione straordinaria e rilascio Dichiarazione di conformità impianti esistenti ai sensi del D.M. n. 37/2008: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



BENI IN BRINDISI CORTE LOMBARDIA 3, QUARTIERE COMMENDA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

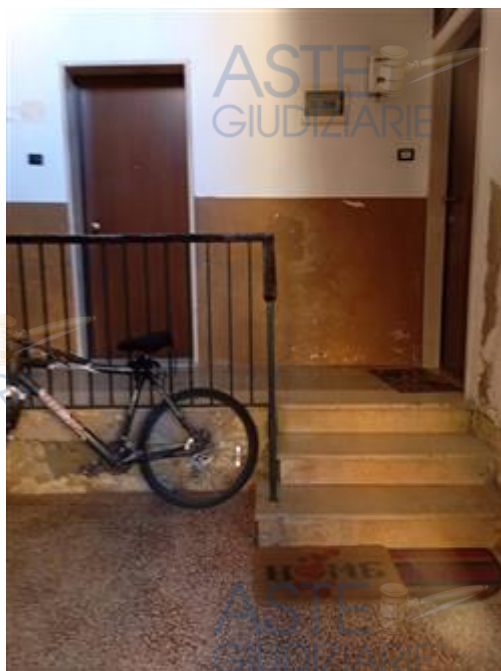
appartamento a BRINDISI Corte Lombardia 3, quartiere Commenda, della superficie commerciale di **61,91** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 1487 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Corte Lombardia n. 3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2020 Pratica n. BR0033615 in atti dal 26/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15885.1/2020)

Coerenze: Confina: a sud-est con Corte Lombardia, a sud-ovest con vano scala e altro alloggio, a nord-ovest con Via Messapia, e ad est con altro alloggio.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento è una palazzina residenziale, di tipologia economica popolare, ubicata nel quartiere Commenda, zona semicentrale dell'abitato di Brindisi, posta tra due assi principali di Viale Aldo Moro e Via Commenda, ubicazione molto vicina al centro e agli assi principali ma al contempo in posizione intermedia rispetto agli agenti di disturbo riferibili al traffico cittadino costituiscono un punto di forza dell'immobile. Nelle immediate vicinanze c'è un complesso parrocchiale ed a circa cento metri dall'alloggio c'è l'ingresso del parco cittadino Di Giulio. Il quartiere è ben servito essendoci numerose attività commerciali ed istituti scolastici di ogni ordine e grado. Il fabbricato è stato realizzato tra il 1956 e il 1963 dall'Ente Lavoro Profughi e destianti a





senza tetto, e unitamente al contesto urbanistico è caratteristico dell'edilizia economica e popolare costruita nel dopoguerra.

La palazzina si sviluppa su quattro piani fuori terra di cui il primo rialzato, ha una conformazione a C con due ingressi ed altrettanti vano scala, ognuno dei quali serve tre alloggi per piano per un totale di 24 alloggi. Entrambi gli accessi si aprono direttamente sul marciapiede posto lungo la strada carrabile. Gli alloggi sono serviti da alcuni balconi posti sui due prospetti principali. Lungo le strade intorno agli edifici vi sono parcheggi pubblici.

Il vano scala comune presenta le caratteristiche originarie ed uno scarso stato conservativo e manutentivo e, con riguardo le barriere architettoniche, è privo di ascensore e di servoscala. I prospetti della palazzina presentano i caratteri storicizzati e di mancata manutenzione ordinaria e straordinaria, intesa quale integrale e unitaria.

Si allega con la lettera 'G' l'elaborato grafico che descrive l'ubicazione del fabbricato nel contesto della città.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 6 , scala A, ha un'altezza interna di 3,06.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



al di sopra della media

nella media

al di sopra della media

al di sotto della media

buono

al di sotto della media

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento in palazzina di tipologia economica residenziale posto al primo piano cui si accede da vano scala privo di ascensore. Il pianerottolo disimpegna l'ingresso in tre appartamenti, l'accesso di quello in stima è posto sul lato destro del pianerottolo, proprio sul finire della rampa scala di arrivo.



L'appartamento è composto da ingresso, che funge anche da disimpegno a tutti i locali, bagno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, altro vano accessorio (adibito a cameretta ma di dimensioni inferiori a quelle regolamentari), piccolo ripostiglio; dal soggiorno si accede all'unico balcone. Il soggiorno, il bagno e il balcone sono esposti a Sud-Est, la camera e il locale accessorio a Nord.

La struttura portante del fabbricato, come si evince dalla Relazione tecnica di progetto depositata all'UTC del Comune di Brindisi, è costituita da muratura portante, le scale hanno ossatura in c.a., i solai sono in latero-cemento collegati con cordoli marcapiano.

I materiali sono i seguenti:

- finitura esterna di tutto il fabbricato è su intonaco tradizionale ed è rimasta quella originaria, lungo il prospetto principale solo in corrispondenza del balcone dell'appartamento e del sottobalcone è recente la tinteggiatura di colore bianco in contrasto con il prospetto nella totalità del fabbricato;
- finitura interna nei vani ingresso, bagno e una parete della camera presentano una tinteggiatura a finitura semilucida non di recente realizzazione, invece il resto dell'alloggio presenta pittura ordinaria colori correnti chiari;
- tramezzi in fette di tufo dello spessore di cm. 10 finiti con intonaco ordinario;
- pavimenti, non originari, in mattonelle di gres ceramico formato 30x30 di colore rosa chiaro sfumato beige e grigio chiaro posato in diagonale;
- bagno pavimentato e rivestito con piastrelle ceramiche colore rosa chiaro sfumato; è dotato di lavello, vaso, bidet e doccia in ceramica colore bianco, in particolare il lavello è poggiato su base in legno mordenzato scuro; la doccia quadrata presenta box in pvc bianco;
- infissi esterni, non originari, in alluminio verniciato bianco, le finestre sono dotate di vetro-camera; il soggiorno è dotato di zanzariera a doppia anta di alluminio verniciato bianco;
- porte interne, non originarie, in legno di colore naturale;
- parete del soggiorno lato bagno adibita ad uso zona cucina e cottura mediante mobilio, i fuochi sono alimentati a gas metano e nella muratura perimetrale è ricavata presa d'aria per eventuali fughe di gas;
- impianto elettrico incassato, non è stato possibile acquisire la relativa certificazione di conformità in quanto per dichiarazione dei proprietari non era stata resa disponibile dal precedente proprietario che ne aveva effettuato la manutenzione;
- impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in ghisa a piastra alimentati da caldaia a metano posta sul balcone;
- impianto di climatizzazione caldo/freddo con alimentazione elettrica e unità esterna agganciata a sbalzo sulla muratura sul prospetto lungo Via Messapia.

Il balcone presenta ringhiera in ferro a montanti verticali originaria, su una parte del balcone sono state montate delle pannellature in pvc bianche con doghe verticali alternate semi-trasparenti e opache; in corrispondenza di tali pannellature che racchiudono uno spazio del balcone semi-aperto e sul retro della finestra del bagno è stata ricavata un'area con pilozza e lavatrice, che ospita anche la caldaia alimentata a gas metano.

Le superfici riferite all'appartamento sono: mq. 55,52 quella utile interna degli ambienti, mq. 60,32 quella lorda degli ambienti, mq. 5,30 quella del balcone di pertinenza.

Nel complesso l'appartamento è in mediocre stato conservativo e manutentivo; tra le problematiche da risolvere si evidenziano le seguenti:

- segni di umidità con rigonfiamento della finitura nella parte bassa della muratura tra ingresso e bagno in corrispondenza della doccia, necessarie indagini sulle tubazioni idriche per individuare possibili perdite;
- segni di muffa da condensa all'incrocio tra solaio e muratura esterna della camera.

Il balcone affaccia su ampia visuale, oltre la strada carrabile che contorna il fabbricato si apre una area a corte tra i fabbricati facente parte dello stesso intervento edilizio, e oltre questa si apre la vista su Viale Aldo Moro.

L'appartamento potrebbe essere valorizzato dal punto di vista commerciale mediante opere interne di apertura sulle tramezzature, di piccola entità, in maniera tale da far raggiungere al locale accessorio la superficie minima regolamentare quale cameretta, ma ciò rinunciando allo spazio ripostiglio.

Per dichiarazione dei debitori:

- l'appartamento almeno dal 2003, anno di acquisto, non è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria;
- l'alloggio è servito da contatore di rifornimento idrico autonomo.

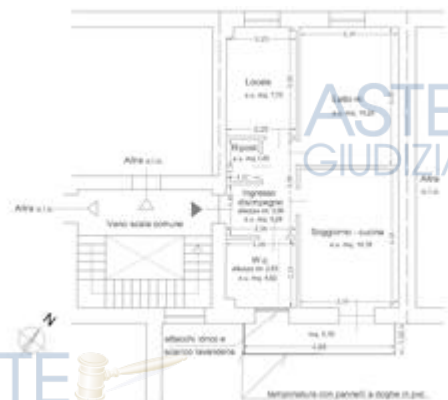
Si allegano elaborati che descrivono puntualmente le caratteristiche, anche metriche, dell'appartamento rispettivamente con la lettera "H" la pianta e con la lettera "I" il rapporto fotografico.

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
Ingresso - disimpegno	6,14	x	100 %	=	6,14
Soggiorno - cucina	17,56	x	100 %	=	17,56
Camera matrimoniale	17,56	x	100 %	=	17,56
Locale	10,14	x	100 %	=	10,14
Bagno	6,99	x	100 %	=	6,99
Ripostiglio	1,93	x	100 %	=	1,93
Balcone	5,30	x	30 %	=	1,59
Totale:	65,62				61,91



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'appartamento si fa riferimento principalmente ai valori rilevati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per il 2° semestre del 2024 riporta:

1 Provincia: BRINDISI, Comune: BRINDISI, Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERE

COMMENDA , Codice di zona: C1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale. Valore di mercato (€/mq) Abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo: min. 820 max 1050, quindi un valore medio di 937,50.

Le indagini di mercato sugli annunci di vendita delle tre principali agenzie immobiliari di appartamenti con caratteristiche simili intrinseche ed estrinseche, ubicati nello stesso quartiere, emerge un valore medio di mercato simile a quello suindicato mercato, per cui si assume il valore 937,50 €/mq quale valore di riferimento al quale si effettua un abbattimento del 3% per tener conto della mancanza dell'ascensore e dello stato di manutenzione mediocre dei prospetti del fabbricato, e in particolar modo dell'accesso e vano scala comune; pervenendo quindi ad un valore di €/mq. 910,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,91 x 910,00 = **56.338,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.338,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.338,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio. Per la valutazione dell'appartamento si fa riferimento ai valori rilevati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e da indagini di mercato ricavabili dalle principali agenzie immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari

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	61,91	0,00	56.338,10	56.338,10
				56.338,10 €	56.338,10 €



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

€. 5.230,00

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

€. 51.108,10

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:

€. 7.666,22

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:

€. 43.441,88

data 16/09/2025

il tecnico incaricato
arch. Vanina D'Anna

