



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. FRANCESCO MARIA GILIBERTI



CUSTODE:

Avv. VITO ASCIANO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

ORAZIO ALESSANDRO

CF:LSSRZO60D01B180Q

con studio in SAN PIETRO VERNOTICO (BR) VIA SABAUDIA, 5

telefono: 0831094531

email: orazio.alessandro@gmail.com

PEC: orazio.alessandro@geopec.it



tecnico incaricato: ORAZIO ALESSANDRO

Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento in BRINDISI, nel quartiere Commenda, alla Via Campania civ. 23, piano 3°, della superficie commerciale di **60,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al terzo ed ultimo piano di un edificio di tipo condominiale privo di ascensore, con un'altezza interna utile di mt 3,10 e con affaccio su via Campania e via Marche.

Identificazione catastale:

- Nel Catasto Fabbricati censita al foglio 54, particella 814, subalterno 32, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPANIA n. 2, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987 (allegato 8).

Coerenze: a nord confina con altra proprietà, a est con la via Marche, a sud con vano scala e altra proprietà, a ovest con via la Campania

Negli atti informatizzati dei Servizi Catastali, i dati di classamento dell'immobile in esame derivano dalla Variazione del 21/05/2013, pratica n. BR0062723, per rettifica n. 17454.1/2013. Oltre annotazione per sentenza definitiva n. 548/4/98 della Commissione Tributaria Provinciale, di cui al ricorso del 28/02/1992. I dati di superficie derivano dalla planimetria presentata il 14/12/1955 con protocollo n. 11571, per complessivi mq 66 di consistenza ed un totale di mq 64 escluse aree scoperte.

L'intero fabbricato è stato costruito nel corso degli anni 1950 - 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.823,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.000,00
Data di conclusione della relazione:	01/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da soggetti terzi, a titolo gratuito ed occupante di fatto, ovvero dalla *** DATO OSCURATO ***

Lo scrivente CTU in seguito all'incarico ricevuto dal G.E. ha provveduto all'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento di cui alla procedura n. 40/2025 R.G., e con i successivi adempimenti ha istruito la presente relazione peritale in risposta ai quesiti formulati, come riportati nelle disposizioni generali adottate dalla Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti, pubblicati sul sito internet del Tribunale, ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 30 maggio 2025 e sono state rinviate, a causa dell'assenza della parte esecutata, alla data del 10 giugno 2025. In tale occasione è stato effettuato il primo accesso all'immobile con la presenza dell'Avv. Vito Asciano, in qualità di Custode Giudiziario, previa regolare comunicazione alle parti interessate.

Alla presenza delle parti intervenute si è quindi proceduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici, come documentato nel verbale di sopralluogo (All. 2).

Da un esame preliminare, l'immobile è risultato sostanzialmente conforme al titolo abilitativo edilizio e alla relativa planimetria catastale, fatta eccezione per una lieve difformità interna rappresentata da una parete in cartongesso realizzata al fine di ricavare un ulteriore vano di ridotte dimensioni, come descritto in seguito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da una verifica preliminare sulla completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., depositata dal creditore procedente nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 40/2025 R.G., lo scrivente CTU ha riscontrato le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato, riferite al soggetto proprietario. Tali formalità sono state accertate con riferimento all'arco temporale dei venti anni anteriori alla data del pignoramento, ovvero fino al 10 aprile 2025, come riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata in atti.

Pertanto, il cespite oggetto di esecuzione immobiliare risulta gravato dalle formalità innanzi elencate.

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 07/08/2009 a firma del Notaio Giuseppe Ambrosi, con sede in San Vito dei Normanni (Br) ai nn. 70135/12493 di repertorio, registrata il 13/08/2009 presso l'Ufficio del Registro di Ostuni ai nn. 4175/2009, iscritta il 13/08/2009 ai nn. 15655/2818, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.



Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile censito nel Catasto Fabbricati di Brindisi al foglio 54, particella 814, subalterno 32



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 04/03/2025 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brindisi, ai nn. 542/2025 di repertorio, trascritta il 10/04/2025 presso l'Agenzia Entrate Off. Prov. Brindisi Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6826/5564, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito nel Catasto Fabbricati di Brindisi al foglio 54, particella 814, subalterno 32



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:

€ 300,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

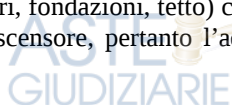
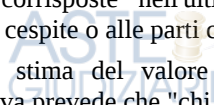
€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Al fine di garantire piena trasparenza informativa nei confronti di un potenziale acquirente, lo scrivente CTU ha acquisito apposita attestazione rilasciata dall'amministratore pro tempore del condominio, contenente l'indicazione dell'importo mensile delle spese ordinarie di gestione, pari a € 25,00; l'assenza di spese straordinarie già deliberate e non ancora esigibili alla data della perizia, l'assenza delle spese condominiali scadute e non corrisposte nell'ultimo esercizio, ovvero, l'inesistenza di procedimenti giudiziari pendenti riferiti al cespite o alle parti comuni.

Tali elementi, pur non influenzando direttamente la stima del valore di mercato del bene, rappresentano informazioni rilevanti in quanto la normativa prevede che "chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Dette informazioni sono sinteticamente riportate nella presente relazione e attestate nella suddetta certificazione condominiale, redatta in conformità all'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile (allegato 3).

Infine, essendo l'alloggio ubicato al piano terzo di un edificio condominiale, con tipologia edilizia residenziale plurifamiliare, sviluppato su tre piani fuori terra e senza ascensore, presenta le seguenti dotazioni condominiali tradizionali: Androne d'ingresso comune, dotato di accesso pedonale diretto dalla pubblica via e di cassette postali individuali; Vano scala condominiale, unico mezzo di collegamento verticale tra i piani, realizzato con gradini in materiale resistente e dotato di corrimano in muratura; Impianto elettrico condominiale, destinato all'illuminazione delle parti comuni (vano scala); Impianto citofonico con posto esterno e corrispondenti unità interne agli alloggi; Impianto idrico e fognario condominiale, con montanti e diramazioni principali a servizio delle unità immobiliari; Vano contatori comune per le utenze (elettricità, gas, acqua), ubicato al piano terreno; Facciate esterne, copertura e parti strutturali (muri maestri, fondazioni, tetto) costituenti beni comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.; L'edificio non è dotato di ascensore, pertanto l'accesso al piano terzo avviene esclusivamente mediante le scale condominiali.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

decorrente dalla data del 07/08/2009, per la quota di 1/1 in piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 07/08/2009 a firma del Notaio Giuseppe Ambrosi, ai nn. 70134/12492 di repertorio, trascritto il 13/08/2009 presso l'Ufficio del Registro di Ostuni ai nn. 15654/10791. Il titolo è riferito solamente a Immobile censito nel Catasto Fabbricati di Brindisi al foglio 54, particella 814, subalterno 32.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

decorrente dalla data del 29/06/1984 fino alla data del 07/08/2009, per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/06/1984 a firma del Notaio Vincenzo Loiacono, ai nn. 221844/14399 di repertorio, trascritto il 19/07/1984 ai nn. 11047/9809. Il titolo è riferito solamente a abitazione censita nel Catasto Fabbricati di Brindisi al foglio 54, particella 814, subalterno 32.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità abitativa oggetto della presente procedura è ubicata all'interno di un fabbricato condominiale realizzato, presumibilmente prima del 1955, dall'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP), come si evince dalla planimetria catastale dell'alloggio che riporta la data del 14/12/1955.

Dalle ricerche documentali condotte presso gli uffici competenti, ovvero, l'ex Istituto Autonomo Case Popolari (oggi Arca Nord), oltre l'Ufficio Tecnico Comunale, mediante richiesta accesso atti n. 398 del 23/06/2025 Prot. n. 8922/2025, non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo edilizio (nulla-osta a costruire o concessione/autorizzazione edilizia). Tuttavia, tenuto conto che l'edificio risulta edificato da un Ente pubblico istituzionalmente preposto all'edilizia residenziale pubblica, si ritiene ragionevole presumere che l'intervento sia stato eseguito in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti all'epoca della realizzazione.

In assenza di documentazione abilitativa esplicita, si evidenzia che è prassi consolidata nelle consulenze tecniche d'ufficio fare comunque riferimento al titolo abilitativo, ove presente, o in mancanza indicando gli elementi documentali e storici che ne possano surrogare la funzione probatoria. Nel caso in esame, la planimetria catastale storica e l'appartenenza del fabbricato a un Ente pubblico costituiscono presunzione di legittimità dell'intervento edilizio originario.

Si segnala inoltre che l'alloggio, di modeste dimensioni (tre vani catastali), non presenta trasformazioni rilevanti rispetto alla configurazione originaria, né risultano interventi strutturali o modifiche interne significative tali da alterare l'impianto distributivo del progetto presumibilmente approvato. Pertanto, l'immobile può considerarsi, allo stato attuale, conforme all'impianto progettuale iniziale e verosimilmente realizzato in conformità alle normative edilizie vigenti all'epoca.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel comune di Brindisi lo strumento urbanistico vigente è rappresentato dal piano regolatore generale (PRG), in forza di delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 18/11/1993, e successivamente del

Consiglio Comunale n. 94 del 2001, in adeguamento alla Legge Regionale n. 56/80.

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in via Campania, nel quartiere Commenda del comune di Brindisi ed è compreso nella denominata "Zona omogenea B2 di completamento". In tale zona le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) attualmente prevedono specifici parametri urbanistici, tra cui: indice di fabbricabilità fondiaria (iff) di 3 mc/mq; altezza massima degli edifici di 10,50 metri; distanze minime tra edifici di 10 metri; distanza minima dai confini di 5 metri. Questi parametri sono indicativi e possono variare in base a specifiche disposizioni locali.

Il Comune di Brindisi ha avviato il processo di redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), mediante il Documento Programmatico Preliminare al PUG, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 14 febbraio 2023. Tuttavia, fino all'approvazione definitiva del PUG, il PRG rimane lo strumento urbanistico attualmente vigente.

Inoltre, è importante considerare che il quartiere Commenda è stato oggetto di attenzione nel Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 25 luglio 2022, che evidenzia la necessità per interventi di riqualificazione al fine di migliorare la qualità urbana ed i servizi di quartiere.

L'alloggio è compreso in un edificio di tipo condominiale, costruito dall'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) nei primi anni cinquanta, e rappresenta un esempio significativo dell'edilizia residenziale pubblica dell'epoca, realizzata nell'ambito del secondo settennio del Piano INA-Casa (1956-1963).

Per quanto riguarda il contesto storico e urbanistico, il quartiere Commenda fu oggetto di un intervento urbanistico unitario che rifletteva le più recenti esperienze della cultura urbanistica italiana, mirate a creare spazi residenziali che integrassero elementi della tradizione locale.

Le caratteristiche architettoniche si distinguono per la tipologia edilizia con strutture a blocco e cortili interni, progettate per favorire la socializzazione tra gli abitanti. Le finiture costruttive consistono nell'uso di materiali semplici ma duraturi, con attenzione alla funzionalità e all'economia dei mezzi, con presenza di spazi comuni e servizi essenziali per migliorare la qualità della vita degli inquilini.

Nel corso degli anni, la gestione degli alloggi è passata all'Arca Nord Salento, l'ente che ha sostituito l'IACP. Recentemente, sono stati avviati interventi di recupero e manutenzione straordinaria per migliorare l'abitabilità e la sicurezza degli edifici.

Il rione Commenda urbanisticamente è situato al centro del quadrilatero compreso tra le attuali vie Appia, via Orazio Flacco, via Mecenate e via Numa Pompilio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Dall'esame documentale disponibile e dal confronto in sito è stata rilevata una lieve difformità edilizia che si configura nella realizzazione di un divisorio in cartongesso finalizzato alla creazione di un piccolo vano, oltre la demolizione di un piccolo tramezzo divisorio (allegato 4 - allegato 5). Secondo i contenuti normativi di riferimento (Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) tale difformità è regolarizzabile mediante la semplice rimozione del manufatto in cartongesso ed il ripristino dello stato originario dei luoghi.

Pertanto, l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tale modifica interna, non risultando presente nella documentazione ad oggi disponibile (planimetria catastale del 1955) determina, probabilmente, una parziale difformità rispetto al titolo abilitativo originario (mancante). La predetta modifica interna, sostanzialmente, non altera la sagoma o la volumetria o la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in esame, né compromette gli standard urbanistici o igienico-sanitari. Pertanto, si ritiene che l'immobile in questione sia urbanisticamente conforme ma ediliziamente non conforme, seppure in maniera minima e regolarizzabile. Considerata

la natura facilmente amovibile dell'intervento (divisorio interno in cartongesso), si evidenzia che la regolarizzazione potrà avvenire mediante la semplice rimozione del manufatto, senza necessità di presentazione di sanatorie o titoli edilizi. In conclusione, si esprime un giudizio di conformità urbanistica piena e di non conformità edilizia lieve e tecnicamente rimovibile, con possibilità di piena regolarizzazione tramite ripristino dello stato autorizzato.



planimetria stato di progetto



planimetria stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

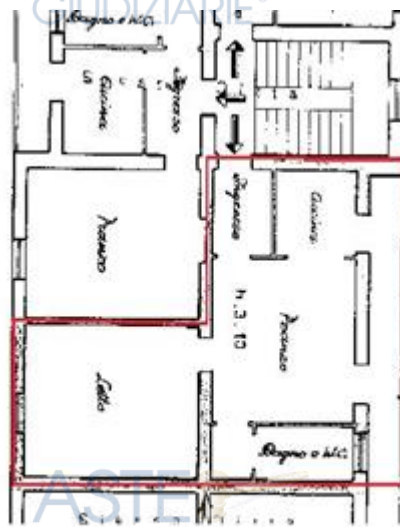
CRITICITÀ: BASSA

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto Fabbricati (allegato 6 - allegato 7) ed i rilievi eseguiti in sede di sopralluogo, si riscontra la presenza di una lieve difformità catastale, relativamente alla modifica degli spazi interni, tramite un pannello in cartongesso. Tale elemento divisorio, come già evidenziato nel giudizio di conformità edilizia, è facilmente rimovibile e non incide sulla consistenza, volumetria o sagoma dell'immobile. La planimetria catastale risulta quindi aderente allo stato originario assentito, mentre la difformità rilevata è da considerarsi temporanea e non strutturale. Pertanto, si esprime un giudizio di conformità catastale sostanzialmente positiva, con la precisazione che la totale rispondenza potrà essere ripristinata mediante la rimozione del divisorio non autorizzato, senza necessità di aggiornamento planimetrico in caso di ripristino allo stato legittimo (normativa di riferimento: D.M. 701/1994 e circolari Agenzia delle Entrate).

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria catastale in atti intero piano 3°



Planimetria catastale in atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile in oggetto è coerente con la destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici al momento del rilascio e anche al momento della presentazione della domanda. L'intervento edilizio ricade in area con destinazione residenziale.

(normativa di riferimento Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) oltre le leggi fondamentali dell'urbanistica (n. 1150/1942 e n. 765/1967).)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Dall'esame della documentazione acquisita e allegata alla presente relazione, nonché nel fascicolo del creditore procedente, si attesta che la titolarità dell'immobile in oggetto risulta conforme a quanto indicato nei pubblici registri immobiliari. In particolare, l'intestazione catastale e la trascrizione nei registri immobiliari risultano coerenti con l'atto di provenienza, nonché con le risultanze della visura catastale aggiornata. Non si rilevano incongruenze o discordanze tra la situazione di fatto, catastale e giuridica dell'immobile. Pertanto, si esprime giudizio di conformità positiva tra la titolarità dell'immobile e gli atti pubblici di riferimento, come documentato nell'Allegato 1 alla presente relazione.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: D.M. 22 gennaio 2008, n. 37)

L'impianto elettrico presente nell'immobile in esame, pur non essendo corredato da certificazione di conformità (D.M. 37/2008), risulta essere stato realizzato antecedentemente all'entrata in vigore della

normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti. In particolare, il D.M. n. 37/2008, che disciplina la progettazione, l'installazione e la manutenzione degli impianti all'interno degli edifici, è entrato in vigore a decorrere dal 27 marzo 2008. Considerato che l'impianto elettrico è stato realizzato precedentemente a tale data, come dichiarato dall'occupante l'alloggio, si ritiene che la mancanza della certificazione non possa essere imputata a difetto di conformità rispetto alla normativa applicabile all'epoca della sua realizzazione. Dalla verifica visiva e funzionale effettuata durante il sopralluogo, l'impianto si presenta in condizioni di funzionamento e sicurezza accettabili, sebbene non sia possibile esprimere un giudizio esaustivo senza la documentazione tecnica. Si raccomanda, tuttavia, in caso di future opere di modifica o ammodernamento, di procedere alla regolarizzazione formale e alla verifica da parte di un tecnico abilitato. In conclusione, si esprime un giudizio di conformità tecnica presunta dell'impianto elettrico, con riserva di verifiche approfondite in caso di interventi successivi.

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

BENI IN BRINDISI VIA CAMPANIA 23, PIANO 3°, QUARTIERE COMMENDA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento in BRINDISI, nel quartiere Commenda, alla Via Campania civ. 23, piano 3°, della superficie commerciale di **60,45 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al terzo ed ultimo piano di un edificio di tipo condominiale privo di ascensore, con un'altezza interna utile di mt 3,10 e con affaccio su via Campania e via Marche.

Identificazione catastale:

- Nel Catasto Fabbricati censita al foglio 54, particella 814, subalterno 32, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPANIA n. 2, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987 (allegato 8).

Coerenze: a nord confina con altra proprietà, a est con la via Marche, a sud con vano scala e altra proprietà, a ovest con via la Campania

Negli atti informatizzati dei Servizi Catastali, i dati di classamento dell'immobile in esame derivano dalla Variazione del 21/05/2013, pratica n. BR0062723, per rettifica n. 17454.1/2013. Oltre annotazione per sentenza definitiva n. 548/4/98 della Commissione Tributaria Provinciale, di cui al ricorso del 28/02/1992. I dati di superficie derivano dalla planimetria presentata il 14/12/1955 con protocollo n. 11571, per complessivi mq 66 di consistenza ed un totale di mq 64 escluse aree scoperte.

L'intero fabbricato è stato costruito nel corso degli anni 1950 - 1955.



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

DESCRIZIONE
L'edificio è

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

del Cillarese.

ASTE GIUDIZIARIE®



STE
UDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

ASTE GIUDIZIARIE®





ospedale
palestra
scuola elementare
supermercato
scuola media superiore
spazi verde

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km
aeroporto distante 5 km
autobus distante 100 mt
porto distante 2,5 km
superstrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in via Campania al civ. 23, nel quartiere Commenda, in una zona ben servita e dotata di buoni collegamenti viari e di trasporto pubblico. L'immobile è situato al terzo ed ultimo piano di un edificio condominiale a destinazione residenziale, di tipologia economica-popolare, realizzato a cura dell'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.), privo di ascensore.

L'accesso all'unità avviene tramite il corpo scala C, che serve complessivamente n. 3 unità abitative al piano. L'edificio presenta caratteristiche costruttive essenziali e funzionali, tipiche dell'edilizia economica e popolare dell'epoca di costruzione, verosimilmente risalente ai primi anni '50, con struttura portante e tamponamenti in muratura.

L'alloggio presenta una distribuzione interna funzionale e assai razionale, ed è composto da: ingresso e zona giorno con angolo cottura in ambiente unico (open space); un vano ad uso studio; un disimpegno di collegamento; un bagno finestrato con affaccio su via Campania; una camera da letto con affaccio su via Marche; un balcone con affaccio su via Campania, parzialmente chiuso con infissi in alluminio e vetro, costituente veranda non abitabile. Tutti i principali ambienti risultano dotati di finestre e aerazione naturale.

Le caratteristiche costruttive e finiture consistono in: pavimentazioni in tutti gli ambienti interni ed esterni con piastrelle in ceramica di colore chiaro.

Gli intonaci delle pareti interne sono del tipo civile liscio, ad eccezione della zona ingresso/soggiorno, dove si rileva un intonaco tipo marmorizzato.

Il bagno è dotato di vaso, bidet e doccia, privo di rivestimento ceramico alle pareti, con finitura murale in intonaco civile.

Gli infissi interni per porte sono in legno tamburato con rivestimento melaminico. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, anche nella porzione chiusa del balcone, configurandosi in veranda non idonea all'uso abitativo.

Le dotazioni impiantistiche consistono in: impianto idrico-fognante collegato alla rete condominiale;



impianto elettrico realizzato sottotraccia, presumibilmente conforme alla normativa tecnica di settore vigente all'epoca dell'installazione, ma privo di certificazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008; è presente un impianto fisso di condizionamento monosplit.

Le utenze di impianti sono di ordinaria tecnologia e sono rispettivamente collegati. Non esiste l'impianto di riscaldamento e, pertanto, ai fini dell'Attestazione di Prestazione Energetica, come prescritto dal D.L. 192/2005, non è stato possibile individuare l'esistenza della relativa certificazione. A titolo indicativo e non esaustivo, nell'ipotizzare i classici fattori che concorrono a determinare l'involucro edilizio dell'alloggio in esame, si può ritenere che lo stesso abbia dei costi di gestione energetica al di sopra della norma, con altrettanto indice di scarsa qualità e prestazione energetica, tale da poter presupporre che alloggio in esame appartenga all'ultima classe sotto il profilo prestazionale energetico, ovvero la Classe G.

Per quanto attiene lo stato manutentivo e le condizioni generali dell'unità immobiliare, in base al sopralluogo visivo effettuato, non sono stati riscontrati evidenti segni di umidità, distacchi di intonaco, fessurazioni o altri fenomeni riconducibili a cedimenti strutturali. Le superfici murarie e le finiture interne risultano in buono stato manutentivo, tenuto conto della vetustà e della tipologia edilizia.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito in base a criteri standardizzati, sommando le superfici principali e accessorie secondo i seguenti coefficienti di ponderazione: Vani principali (soggiorno, cucina, camere, studio) calcolati al lordo dei muri perimetrali esterni (100%) e al 50% dei muri in comune con altre proprietà. Vani accessori diretti (bagni, disimpegni, ripostigli) sono inclusi integralmente. Le Superfici scoperte (balconi, terrazzi non abitabili) sono state ponderate al 25% della loro estensione, come da normativa di riferimento. Le superfici sono state rilevate in loco e confrontate planimetricamente con la documentazione disponibile.

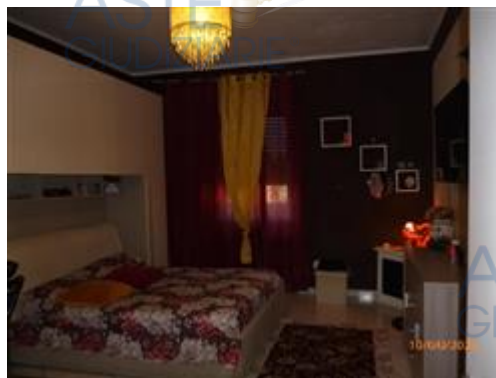
In conclusione, l'unità immobiliare può essere classificata come abitazione di tipo economico in edilizia popolare, e risulta funzionalmente idonea all'uso residenziale, nonostante l'assenza di impianto di riscaldamento e la mancanza di certificazione dell'impianto elettrico. Lo stato manutentivo generale è da considerarsi buono, compatibilmente con la vetustà dell'edificio e la qualità costruttiva originaria.

La Superficie catastale di consistenza è pari a mq 66,00;

La Superficie commerciale è pari a mq 60,45 calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari e riferita alla norma UNI 10750.



ingresso-cucina



letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

vano

ASTE
GIUDIZIARIE®

bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso-cucina	20,80	x	100 %	=	20,80
disimpegno	2,40	x	100 %	=	2,40
letto	22,00	x	100 %	=	22,00
bagno	7,00	x	100 %	=	7,00
vano	6,40	x	100 %	=	6,40
balcone	7,40	x	25 %	=	1,85
Totale:	66,00				60,45

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobili Comparabili in Zona Commenda

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

tecnico incaricato: ORAZIO ALESSANDRO

Pagina 13 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Re/Max Leader

Descrizione: trilocale al 3° piano, senza ascensore composto da cucina abitabile, due camere, balcone e servizio igienico

Indirizzo: Corte Lombardia

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 920,63 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Tecnocasa

Descrizione: trilocale ristrutturato al 2° piano, senza ascensore, con balcone

Indirizzo: via Sicilia

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 800,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Provenzano & Proto

Descrizione: bilocale con bagno, al 1° piano senza ascensore, con balcone

Indirizzo: via Campania

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.060,61 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Wiki Casa - Re/Max

Descrizione: bilocale al 2° piano senza ascensore, con balcone parzialmente chiuso

Indirizzo: via Marsica

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 916,67 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

* Borsino Immobiliare

Offerta: valore medio di vendita €/mq per alloggi di tipo economico-popolare situati nel Quartiere Commenda

Valore minimo: 929,00

Valore massimo: 929,00

* O.M.I. 2° semestre 2024 - Agenzia del Territorio

Offerta: valori medi €/mq per abitazioni di tipo economico comprese nella Zona C1 Semicentrale/Commenda

Valore minimo: 820,00





Valore massimo: 1.050,00

* Requot

Offerta: valore medio di vendita €/mq per abitazioni di tipo economico nel Quartiere Commenda

Valore minimo: 867,00

Valore massimo: 1.040,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Alla luce dell'analisi effettuata, basata sul metodo comparativo (Market Comparison Approach – MCA), e confrontando l'unità immobiliare oggetto di stima con altri immobili analoghi per caratteristiche tipologiche, localizzazione e stato di conservazione, si perviene alla seguente determinazione del valore di mercato.

* Superficie commerciale stimata: 60,45 mq

* Valore unitario di riferimento (ponderato): € 940,00/mq

I dati sono stati desunti da fonti ufficiali (OMI), borsini immobiliari locali, e confermati mediante interviste ad agenti immobiliari operanti nella zona di riferimento, come si evince dalla tabella riepilogativa dei valori comparabili di mercato innanzi riportata. Tale valore è stato determinato in coerenza con i principi e criteri indicati dagli International Valuation Standards (IVS) e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa (Ed. 2021). È stato altresì applicato un criterio prudenziale, tenuto conto del contesto giudiziario coattivo della procedura esecutiva, dell'assenza di marketing mirato e della necessità di realizzo in tempi brevi, come di seguito determinato.

A completamento di quanto sinora relazionato e al fine di determinare il valore di vendita giudiziaria (Forced Judicial Value – FJV), è necessario procedere a un adeguamento del valore di mercato (Fair Market Value – FMV), mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo che tenga conto delle peculiari condizioni che caratterizzano la vendita forzata nell'ambito della procedura esecutiva.

Sulla scorta del valore venale determinato pari a € 56.823,00 l'esperto ritiene di stimare un prezzo base d'asta applicando una riduzione forfettaria del 15%, al fine di rendere l'acquisto del cespite competitivo e comparabile con le dinamiche del libero mercato, pur in presenza delle limitazioni proprie della vendita coattiva. Tale riduzione è giustificata da una serie di fattori tipici della vendita giudiziaria, tra cui:

- l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile al momento dell'aggiudicazione, con possibili oneri a carico dell'aggiudicatario per il rilascio o la liberazione del bene;
- le differenze di natura fiscale rispetto a una compravendita ordinaria, che possono influenzare la convenienza economica dell'operazione;
- l'assenza delle garanzie legali normalmente previste per vizi occulti e mancanza di qualità, come disposto dall'art. 2922 c.c. in relazione alla vendita forzata;
- l'effetto di obsolescenze fisiche, funzionali o ambientali, nonché l'incertezza derivante dalla variabilità temporale tra la data della presente stima e quella effettiva dell'aggiudicazione, che può incidere sul valore intrinseco del bene;
- la possibilità che la vendita si realizzi mediante gara con offerte in aumento, che può influenzare il prezzo finale ma non costituisce parametro valutativo in sede di stima prudenziale.

In base a quanto sopra, si determina come segue:

Valore di mercato (FMV): € 56.823,00

Riduzione forfettaria (15%): € 8.523,45

Valore ai fini della vendita giudiziaria (FJV): € 48.299,55

Tale importo rappresenta il prezzo base d'asta proposto per l'immissione del cespite nel circuito delle vendite giudiziarie, in linea con i principi di economicità, trasparenza e parità concorrenziale previsti dalla normativa vigente in materia esecutiva.





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

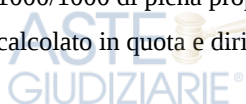
Valore superficie principale: 60,45 x 940,00 = 56.823,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 56.823,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 56.823,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore di mercato del cespite ricompreso nel presente Lotto 1 è quello della stima sintetica monoparametrica, sviluppata secondo il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), fondato sulla rilevazione diretta di dati desunti da transazioni immobiliari recenti e comparabili.

Tale metodologia, ampiamente diffusa nella prassi estimativa nazionale e internazionale, rappresenta uno degli strumenti più efficaci per la determinazione del valore di mercato, laddove il segmento immobiliare di riferimento risulti sufficientemente attivo da consentire la disponibilità di un numero congruo di comparabili, con caratteristiche similari e valori noti.

Nel caso di specie, sono state reperite informazioni sufficienti, sia da fonti documentali (atti di compravendita, schede immobiliari) sia da rilevazioni dirette ed interviste condotte con operatori del settore, su immobili ubicati nella medesima area urbana e dotati di caratteristiche qualitative e dimensionali analoghe a quelle dell'unità oggetto di stima. I dati così acquisiti sono stati verificati, incrociati e confrontati con i valori desunti da pubblicazioni ufficiali e listini di settore (cd. borsini immobiliari), integrati con indicatori congiunturali e statistici.

Dall'analisi del mercato locale è emerso che l'area in cui è ubicato l'immobile (Quartiere Commenda) presenta una buona disponibilità di unità abitative simili poste in vendita, permettendo così l'applicazione attendibile del metodo comparativo. Il confronto è stato condotto secondo una funzione estimativa di comparazione, in base alla quale la differenza di prezzo tra gli immobili analizzati risulta essere funzione diretta delle differenze riscontrate tra le rispettive caratteristiche.

Nel processo di comparazione sono stati considerati e ponderati i seguenti parametri estimativi:

Parametro zonale: relativo alla qualità del contesto urbano, alla funzionalità della rete infrastrutturale, all'esposizione solare e alla qualità della vivibilità;

Parametro strutturale: riferito alla stabilità dell'edificio, all'assenza di dissesti o quadri fessurativi e al generale stato di conservazione;

Parametro di finitura: concernente le caratteristiche architettoniche e qualitative dei materiali impiegati;

Parametro impiantistico: attinente alla funzionalità, alla tecnologia e alla conformità degli impianti alle normative vigenti;

Parametro funzionale: relativo all'idoneità d'uso dei servizi accessori (spazi pertinenziali, parcheggi, aree comuni, ecc.);

Parametro di trasformazione: che valuta la flessibilità distributiva interna per eventuali modifiche o ampliamenti.

L'appartamento oggetto di stima, alla luce dei suddetti parametri e dell'analisi di mercato effettuata, è stato ricondotto al modello di un'unità abitativa di media qualità, ubicata in area urbana semi-centrale, dotata di buon livello di accessibilità e di servizi.

Successivamente, sono stati considerati i fattori differenziali (positivi e negativi) tra l'immobile periziato e i comparabili individuati, tenendo conto, in particolare, dello stato conservativo attuale, che ha inciso in termini prudenziali sulla determinazione del valore unitario di riferimento.



È doveroso sottolineare che, nell'ambito di una procedura esecutiva, la nozione di "valore di mercato" deve essere riferita al "valore di vendita giudiziaria", ovvero al presumibile prezzo di realizzo in un contesto di vendita coattiva, privo delle normali attività di marketing e promozione commerciale. Pertanto, si tratta di una stima che richiede particolare prudenza, in considerazione della natura forzata della vendita, della tempistica imposta e della potenziale aleatorietà della domanda.

Ne consegue che il valore di cessione effettiva dell'immobile potrà risultare inferiore rispetto al valore teorico di mercato, così come definito dagli standard estimativi (IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari), a causa delle particolari condizioni operative proprie delle esecuzioni immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare e O.M.I. Agenzia delle Entrate di Brindisi

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	60,45	0,00	56.823,00	56.823,00
				56.823,00 €	56.823,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per dare un giudizio sulla comoda divisibilità della quota, si osserva preliminarmente che affinché un bene immobile possa essere considerato comodamente divisibile, è necessario che esso presenti caratteristiche idonee sia sotto il profilo strutturale che funzionale. Un eventuale frazionamento deve, inoltre, risultare tecnicamente realizzabile senza sostenere costi sproporzionati, e consentire il pieno e autonomo godimento delle porzioni risultanti, nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia e delle condizioni di abitabilità.

È altresì imprescindibile, sotto il profilo economico-funzionale, che la divisione non comprometta l'originaria destinazione d'uso dell'immobile e che le unità risultanti dalla suddivisione non subiscano un sensibile deprezzamento rispetto al valore dell'intero, né presentino caratteristiche disomogenee tali da rendere le porzioni non comparabili tra loro in termini di utilità e valore.

Alla luce di quanto sopra e tenuto conto delle caratteristiche dell'appartamento oggetto di stima, che presenta una distribuzione interna tipica di una civile abitazione di modeste dimensioni e priva di idonei elementi strutturali e funzionali che ne consentano una suddivisione razionale, si ritiene che il bene



non sia comodamente divisibile.



La presente perizia di consulenza estimativa giudiziaria si compone dei seguenti allegati:

1. controllo documentazione ex art. 567 cpc
2. verbali di sopralluogo
3. attestazione amministratore condominio
4. planimetria dello stato originario
5. planimetria dello stato di fatto
6. planimetria catastale in atti
7. planimetria catastale dell'intero piano 3°
8. risultanze catastali
9. ortofoto ubicazione dell'immobile
10. documentazione fotografica



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

€ 0,00

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

€ 56.823,00

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:

€ 8.523,45

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:

€ 299,55

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

€ 48.000,00

data 01/07/2025



il tecnico incaricato
ORAZIO ALESSANDRO

